你不理财 财不理你

WWW·MONEYWEEKLY·COM·CN

理财周刊

2014年4月21日·2014第15期 · 总第661期

邮发代号 4-866



Cover Story

崩盘了吗
——杭州楼市真相调查

零售地／北京·上海·天津·广州·深圳·厦门·成都·济南·石家庄·长春·沈阳·太原·西安·郑州·杭州·南京·昆明·武汉·香港等

石镜泉：沪港通的机遇

石齐平：中国经济需要什么对策

信托"刚性兑付"被认可了吗

有没有稳赚10%的理财产品

ISSN 1009-9832

9 771009 983144 15>

人民币10元 港币12元





東南汽車
SOUEAST
感性科技 智·绘未来
SEMI™
多媒体交互系统
INS™
CSPS™
VCUS™
AACI™
扫描二维码
预约试驾赢好礼！
尊享3年或10万
公里质量保修
V5菱致 极智登场
新一代全铝
4A91 Plus MIVEC 发动机
INS™智能安全通讯模块
人性化舒适大空间
SEMI™多媒体交互系统
以感性诠释科技，用智慧绘创未来。前瞻性的设计理念全心锻造，V5菱致率先装载SEMI多媒体交互系统及VCUS智能语音提示系统，想您所想，为您而来。

保护，为了更好的表现

美孚速霸™相信，胜利的方式，不是攻击对手的弱项，而是保护自己的力量。球场如此，驾驶也如此。美孚速霸™2000可以提升引擎清洁度，减少引擎磨损，为引擎提供全面保护，让前进方向不再受阻，动力一往无前。

mobil.com.cn



C B A 联 赛 官 方 汽 车 润 滑 油



Apr. 21 2014 第15期 总第六百六十一期

揭开真相

最近，家里的固定电话仍然不停地接到这样的来电，告知家里的宽带、自来水使用异常，两小时后要停了，要怎样怎样。当然，一听这样的电话就知道是遇到骗子了，一般会直接挂机，不予理睬。

要达到欺骗的目的，就要隐瞒真相。只有揭开真相看本质，才能防止上当。经过多年的教育，生活中的欺骗已经让越来越多的人提高警惕，不会轻易上当。警方提示和媒体教育起到了良好效果。

这么多年来，在投资领域内，我们也在一直努力进行着投资者教育，教育投资者"高收益意味着高风险"，不断告知"入市有风险，投资须谨慎"。但是，所谓高额回报的诱惑却让多数人难以抵挡，会轻而易举地上当。在现实面前，投资者教育反而是白费了，因为很多时候真相始终被掩盖。

近期，杭州不断传来房价下降的消息，与此同时，各种杂音也不绝于耳，有看涨的，有说要崩盘的。消息面的跌宕起伏搅得购房者心慌慌的，根本无法辨清未来方向。楼市有涨也会有跌，下跌并不意味着崩盘。杭州楼市的真相需要揭开。

银监会最近出台了99号文件，要求信托公司股东需提供流动性支持。有人就认为这是管理层认可了"刚性兑付"的潜规则，更有第三方理财公司认为有了99号文，信托产品以后就能够放心购买了。99号文件的真相需要揭开。

在一轮"宝宝"热逐渐冷却后，阿里、京东又出新花样。阿里招财宝平台成立，首批上线四款票据贷产品和两款基金产品；京东则大打"8.8%"旗号，开售一款定期支付混合基金，投资者被"8.8%搞得云里雾里。互联网产品背后的真相需要揭开。

楼市促销手段花样百出，买房赠送面积的做法越来越多。但是不同楼盘赠送面积有不同的做法，其合法性、实用性并不一致。买房"送面积"的真相需要揭开。

在生活中，要打击那些明目张胆的骗子，在投资理财中更要打击那些隐形的骗子。别人也许不会主动告诉你真相，只有努力去了解真相后，你才会在生活和投资中做出更加正确的选择。





主管主办：上海世纪出版股份有限公司
出版单位：上海《理财周刊》社

新闻热线：021-64832738
运营发行：上海《理财周刊》传媒有限公司
发行范围：全国发行
发行总监：王 翔
发行部电话：021-64942788、64759996-121、123

广告总监：邵 峰
广告部电话：021-64942688、64759996-167
华北地区广告总代理：010-63182808、63026905、13910568318
教育广告总代理：上海溢财广告有限公司
021-32170038 13122511818

上市公司信息部：010-83112336
信息部运营：北京泰诚盈通投资顾问有限公司

上海印刷点：上海秋雨文化印刷有限公司
北京印刷点：北京盛通印刷股份有限公司

社 址：上海市钦州南路81号(邮编：200235)
网 址：www.moneyweekly.com.cn www.ewen.cc
网络实名：理财周刊
电子信箱：editor@amoney.com.cn
国内统一刊号：CN31-1849/F
国际统一刊号：ISSN 1009-9832
邮发代号：4-866
广告经营许可证：3101044000224
零 售 价：10.00元
港澳地区零售价：12.00港元

本刊常年法律顾问：上海市锦天城律师事务所 王学杰律师

CONTENTS

MONEYWEEKLY







CONTENTS
MONEYWEEKLY

本期主要广告客户

花开似锦
从容绽放

壶韵乾坤系列贵金属产品 · 心经壶

壶韵乾坤系列是中国工商银行首次以茶壶为题材精工打造的贵金属产品。皇家风范，传世再现。《心经》云：“照见五蕴皆空，度一切苦厄。”

工行打造的心经壶首次将乾隆御笔心经册页之精华雕于金银壶之上，祥瑞之气融于大智慧之中。福佑平安，珍贵非凡。



网站 www.icbc.com.cn 服务热线 95588



中国工商银行



借壳上市也需"紧箍咒"

周刊660期《IPO绕道重组借壳》一文，谈到一些公司主动放弃IPO，通过借壳的方法上市。我觉得这虽然是一种无奈，但也是一种现实和聪明的做法。正如文章作者所言，借壳上市时间成本低，免除了IPO排队等候之苦，而且不用路演和询价，与新股IPO的发售流程相比，优势更明显。

不过，针对越来越多的公司借壳上市，并由此带来的炒作，投资者一定要保持清醒的头脑。特别要关注装入上市公司的资产，是否真实、优质？价格是否合适？是否有包装、虚假成分在里面，这些都要仔细判别。另外，笔者认为监管部门对越来越多的借壳上市也不能放松监管。虽然，越来越多的公司借壳，能够缓解 I PO排队压力，但同样不应放松对这些公司的审核和监管。建议出台借壳重组和监管审批的制度，让借壳上市同样列入监管范围，也让借壳上市健康和良性，能为市场带来正能量，而不是又一个圈钱的伎俩。也就是说，借壳上市也需要监管的"紧箍咒"。

上海　陈志明

《读者频道》栏目 | 征稿启事

看完了《理财周刊》，你或许会觉得某一篇文章对你有帮助，或许会对某些观点持有不同看法。不论是赞赏，还是批评，都可诉诸笔端，把你的想法和感受通过电子邮件或者信笺告诉我们。

《读者频道》栏目欢迎广大读者踊跃投稿，内容、体裁不限。

电子邮件：zhenaj@amoney.com.cn
通信地址：上海市钦州南路81号
《理财周刊》编辑部《读者频道》栏目收
邮政编码：200235

公立医院更应升级"刚需"

设立在北京众多公立医院的"特需"和国际医疗服务，一直饱受争议。此次北京作出调整，不失为务实之举。但在退出"特需"的同时，"刚需"医疗服务质量也应有所提升。

"特需"并非"刚需"，在"刚需"还没有充分满足的前提下，"特需"先靠边站，的确是理所应当。尤其是对于公立医院而言，满足公众的医疗"刚需"无疑是公立医院的首要责任。从这个意义上说，控制公立医院"特需"服务规模，甚至将"特需"服务逐渐从公立医院中淡出，无疑有助于公立医院公立属性的归位。

退出"特需"，应该提升"刚需"医疗服务质量，与时俱进。比如就病房而言，随着国内经济发展与民众生活水平的提高，发展相对停滞的医院病房，应该说并没有跟上民众的基本需求。

从这个意义上说，控制公立医院"特需"服务规模，甚至逐渐淡出"特需"服务，当然是公立医院定位的应有回归。不过，这并不意味着退出"特需"的公立医院服务只能倒退回质量低劣的"刚需"。恰恰相反，退出"特需"，公立医院应有更多的资源用于提升对于"刚需"的服务水准与质量。而对于医疗服务"刚需"的升级提档，同样应当是公立医院退出"特需"的题中应有之义。

南京　武 洁

卖房与否，还看房价走势

《理财周刊》660期财事焦点《卖房吃利息真能潇洒生活吗》，认为网友将300多万元的房子卖出后，一半购买银行理财产品，一半存活期通，坐吃每月1万多元的利息，这样生活，未来必然会付出代价。你觉得此等理财方式是否理性呢？

理性

@钢铁之：房子卖了，出去旅行不好吗？一定要有个所谓的安乐之所吗？心静则全静，其他都是过往烟云。日本、韩国60%的比例都是租房生活，照样比国人活得潇洒。

@老钱是也：然后他每月花5000元又从房东手里租下了自己卖掉的房子！

@四如君：把250万元存5年定期，余下的50万元分5年，足够付房租的，最终年收益率也在10万元以上。如果敢冒险可适当参与理财和其他金融衍生品，估计能做到15万元的年收入。

@UIMINI：很容易达到，150万元基金年化收益率4.5%，一年就是67500元。150万元存起来银行应该会给一个好的计划，就算一年定期3.3%也有49500元。也就是说，一个最不懂理财的人也差不多能月入过万元了，稍微聪明点玩拆借1个月2万元是小意思。

冲动

@海中岩ha：看上去可以，如果70岁以上差不多了，要只有30岁怕不行，等到60岁时工资涨到每月15万元了，这点收入可不够租房的了。

@不喵会死星人万次君：这货还没考虑到中国的通货膨胀，RMB在国内的贬值速度可不是盖的，把钱放银行只会越来越少。

@陈力口贤V：一个人当然够，问题是：一个家庭呢？

不可忽略房价因素

@逆光Lucifer：没有分析未来房价预期涨跌，以及国内通缩或是通胀，都是瞎扯蛋！

整理　本刊实习生 刘 昕



Mon 星期一 21

理财

活期理财　预收益13%~14%

资金门槛10万元，按日付息；银行三方托管
安全无忧；本息灵活方便，随用随取
微信：fanya18　网址：www.fy0564.com
公司地址：上海陆家嘴金茂大厦31楼
电话：400-8765-900　021-61300984

信托

方正东亚·昌泰纸业流动资金贷款信托计划

资金门槛100万元，预期收益率10.5%~11.5%，期限2年
资金向昌泰纸业发放贷款，国内第二大国资担保公司河北融投担保
电话：400-820-0418

信托

长城新盛·西安汇成和苑项目组合投资信托计划

资金门槛100万元，预期收益率10.3%~11.3%，期限2年
管理人隶属长城资产，项目有土地和在建工程抵押
电话：400-820-0418

债权转让

稳赢e信55号

期限12个月，预期收益率8%，30万元起
道路建设类信托受益权作担保，保障性强
电话：400-821-0653

Tue 星期二 22

基金

嘉实对冲套利定期开放混合型发起式证券投资基金

招商银行有售
业绩比较基准：一年期银行定期存款税后收益率
日期：即日起至5月13日
电话：400-600-8800

Wed 星期三 23

保险

百万康宁健康保障计划

投保年龄：28天~65周岁
缴费方式：趸缴、年缴　保险期限：终身
保障范围涵盖40种重大疾病、10种特定轻型疾病和5种呼吸道癌症等
电话：40088-95509

Thu 星期四 24

理财

稳盈-安e贷

8.4%以上预期年化利率，1万元起投，60天后灵活转让
平安担保公司全额本息担保，每月等额本息还款
网址：http://www.lufax.com/



Fri 星期五 25

债权转让

稳赢e信54号

期限6个月，预期收益率7%，30万元起
道路建设类信托受益权作担保，保障性强
电话：400-821-0653

Sat 星期六 26

股权

OTC市场股权投资机会

资金门槛30万元，投资中华老字号"南翔食品"定向增发股权
公司产品供不应求，市场潜力巨大，投资者即可坐拥国际食品巨头并购机会
电话：021-68868063

Sun 星期日 27

保险

人保寿险百万身价惠民两全保险

2280元/年（缴5年）
为驾驶或乘坐自驾车人群量身打造，兼顾公交飞机火车汽车轮船意外保障，满期超额返还兼具保单贷款
电话：021-68868063

活动看板

首付100万元人民币　澳洲做地主

如何通过在澳洲置业来实现以房养老？如何通过以房养学让孩子"零"成本留学？澳中集团24年澳洲房产专业服务经验，专业团队为您提供一条龙服务。

时　间：4月20日（周日）14:00~16:00
地　点：世茂皇家艾美酒店9楼会议5厅
（上海市南京东路789号，近西藏中路）
预约电话：021-52380725或52380726

2014我是银家·城市经济论坛（邯郸站）

中国股市已经够低了，大胆抄底的机会来了吗？楼盘频频降价，何时买房最合适？美联储QE规模缩减，美国经济数据不断向好，黄金持续下跌，已接近成本线，新一轮持续上涨的大牛市是否已呼之欲出呢？新时局下的机遇又在哪里？《理财周刊》携手普顺金源、中原商报、邯郸社区网特邀沪上知名财经评论员李光一，为您把握交易杠杆，梳理财富脉络，一同寻找潜在的投资机遇。

主　办：《理财周刊》普顺金源
时　间：2014年4月26日（周六）13:30~16:30
地　点：邯郸招商大酒店9楼国会厅
（邯郸市联纺东路512号）
预约电话：021-54276512
关注微信号licaihuiID或加入QQ群80384045

上海股交中心中小企业Q板第二届投融资交流会

为更好的服务于中国优秀企业，为企业提供学习交流的机会，上海股交中心联合股交中心Q板保荐会员单位上海大贝惠远，与上海市奉贤区交通实业（集团）有限公司经济园区共同承办中小企业投融资交流会，诚邀参与。

时　间：2014年4月25日下午13:30~16:30
地　点：上海股权交易中心2楼
（上海市张江高科技园区松涛路560号张江大厦）
报名电话：400-820-0418

理财 / 宏观

一季度中国经济同比增长7.4%

国家统计局日前发布数据，初步核算，一季度全国国内生产总值(GDP)为128213亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%，增速比上季度回落0.3个百分点。

理财 / 金融

3月份新增存款骤减5498亿元

央行数据显示，3月份新增社会融资规模2.08万亿元，较去年同期少增4735亿元。此外，银行揽储压力依然不小。尽管3月份银行贷款达到了1.04万亿元、存款增加了3.67万亿元，不过，相比去年同期，这两项却分别少增170亿元和5498亿元。

理财 / 房产

一季度房地产开发投资同比增长16.8%

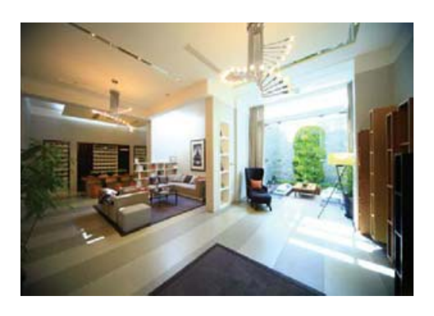
据统计，2014年1~3月份，全国房地产开发投资15339亿元，同比名义增长16.8%，增速比1~2月份回落2.5个百分点。

一季度住宅地价沪广深涨幅超15%

今年一季度全国城市地价监测成果日前发布，在105个主要监测城市中，住宅地价环比上涨的城市为88个，比上季度减少5个。此外，同比上涨的城市减少3个。涨幅超过10.0%的有23个城市，广州、上海、深圳等均超15%。

古北香堤艺墅生态别墅受市场追捧

据佑威系统数据，截至今年3月31日，位于青浦朱家角的古北香堤艺墅荣获上海市第一季度别墅销售面积、销售总金额的双项冠军。今年1月6日，古北香堤艺墅开盘当天即实现了认购金额超过1亿元的销售佳绩。



理财 / 商业

龙湖首推上海虹桥天街项目

日前，龙湖地产举办虹桥天街全区品牌发布会，意味着龙湖落子上海的首个商业地产项目终于揭开了面纱。戴德梁行华东区写字楼部董事沈洁表示，作为国际化大都市，上海是国内各商业地产公司的必争之地，新鸿基、万达、恒隆等开发商早已在上海有了非常成功的商业作品。而龙湖作为全国知名的一线商业地产企业，此前在上海却无商业项目运作，商业地产的全国布局明显不完整。因此，落子上海对其公司商业地产的整体发展战略意义深远。

理财 / 集藏

艺术长廊落户上海虹桥机场

近日，由上海著名策展人施平策展，并由"澳中在线"、"海上画家艺术网"和"上海虹桥国际机场"联合主办的《美丽上海·海上风情》精品画展落户于上海虹桥机场艺术长廊。这次展出的作品是海上画坛著名画家汪志杰、卢象太的具有个性色彩、艺术生涯中别具风格的精品力作。



理财 / 制造

阿古斯特维斯特兰成立中国区域总部

日前，全球顶级直升机制造商阿古斯特维斯特兰向全球媒体宣布正式成立"阿维中国区域总部"，并与其中国经销商中美洲际直升机投资(上海)有限公司在上海国金中心丽思卡尔顿酒店隆重举行"阿古斯特维斯特兰中国成立暨与中美洲际上海办公室联合开业仪式"。据介绍，"阿维"是世界500强企业芬梅卡尼卡集团的子公司，2013年"阿维"全球销售额40.76亿欧元。



房价还撑得住吗

连日来，杭州楼市引发崩盘论，温州、长沙、杭州传出取消限购传闻，甚至有媒体言之凿凿地说福建已经口头传达松绑"限购令"……各类消息层出不穷，漫天飞舞。这一切，皆缘于对未来房价走势的担忧。面对当前形势，已经冲高的房价，还撑得住吗?

@马跃成:博鳌2014年共识:绿地集团的董事长张玉良在博鳌亚洲论坛上表示，有些地区跌30%、50%的房价我认为也是有可能的。房价跌80%有没有可能? 我说有。潘石屹也说，不看好住宅市场，房价猛涨再难继续下去。

@光远看经济:【房价的逻辑】供求逻辑是第一逻辑，供不应求，自然上涨，供过于求，价格下降。我的数据是，住房总量已经足够，2017年将出现大量过剩;货币逻辑是第二逻辑，货币超发和负利率是过去10年房价的最大推手，一旦货币收紧，房价将丧失动力;价格逻辑是基本逻辑，一线城市房价太高，怎么可能不降?

@仲裁员火中莲:马光远的分析有一定道理，不过我也想提点不同的看法。楼市进入"白银期"后，一、二线与三、四线城市明显分化，分析要"一城一策"，同时需要综合考虑"改善性需求"和"合理范围的理性投资需求"!

@马靖昊说会计:2014年3月末，广义货币(M2)余额116.07万亿元，同比增长12.1%;狭义货币(M1)余额32.77万亿元，同比增长5.4%;本外币贷款余额80.12万亿元，同比增长13.7%;本外币存款余额112.22万亿元，同比增长11.5%;国家外汇储备余额为3.95万亿美元。这样不断地印钞票、赚外汇，房价下跌是没指望了。

@杨红旭:继温州和鄂城之后，近期楼市"崩盘"新闻频现，如陕西神木、府谷，浙江奉化、海宁等。我们去年底发布的报告中已预判:2014年全国楼市高位震荡、逐步降温。

整理 本刊记者 甄爱军

股市为何应该T+0交易



证券交易实施T+0制度,一可以提高资产的流动性,降低交易风险;二可以提高资产的交易性,提升财富效应;三可以给参与者提供更多的投资机会,驱动市场创新。

全球主要股市都可以当日买卖,即实施T+0的制度,似乎只有中国和另外几个新兴股市选择T+1制度。从实施时间看,其他实施T+1制度的股市开盘时间晚于中国,因此可以说股票交易的T+1制度是"中国创造"。

由于T+0是证券交易的国际惯例,上海证券交易所开盘之初暂时选择了T+1制度,约半年后即在1992年5月转为T+0制度,随后在1993年底,深圳证券交易所也开始实行T+0制度。从1995年1月1日起,沪深两市同时改行T+1制度,该规定后来被写入1999年《证券法》第106条款。但是在2005年,经全国人大表决通过的新版《证券法》删除了原《证券法》第106条款,中国证监会对此从未正式表态。直至2013年7月13日,证监会发言人在回应市场人士的询问时表态说:由于2005年《证券法》已取消了股票交易T+1的规定,"A股市场实行T+0制度不存在法律障碍"。

还记得在《证券法》修订草案工作小组讨论该条款时,面对坚持T+1制度的人士,曾任英国金融监管局律师的米歇尔女士问:你们为什么要实行T+1制度?在场的证监会代表答曰:"是为了抑制股市投机。"后来在整理纪要时我私下又问米雪儿律师,她说:"那就不要开股市好了!"最后拍板决定删除《证券法》第106条款的人是全国人大财经委副主任周正庆先生,因为新版《证券法》涵盖期货交易,全球期货交易无一例外都实行T+0制度。有太多案例可以证明T+1制度会使期货交易的市场风险急剧放大乃至完全失控。

T+1制度会导致期货交易的风险失控,如古人云:夜长梦多!但股票交易的T+1制度却被中国监管者认为可抑制投机!事实果真如此吗?与此相关的问题还有:股市投机何错之有?抑制投机的政策会降低市场风险吗?中国人习惯于用善恶来评价经济问题,监管者也常以道德天使的身份来制定政策。比如核准制或审批制据说是新股发行的"道德卫士",在二级市场中,投资为善,投机为恶,抑制投机似乎也成为一种价值判断的标准。基于此,抑制投机的T+1政策被写入法律而成为中国特色的交易制度,甚至在法律将其删除后至今逾9年仍未开始修正。

投机是股市与生俱来的交易行为,抑制投机的政策会在抑制交易风险的同时提高市场风险。在证券交易市场中,资产的流动性特指其变现能力,任何未能变现的金融资产都处于风险中,所以金融风险理论创造了"在险价值"(Value At Risk)一词,简称VAR。以"在险价值"和流动性为标准,抑制投机的政策由于降低了资产的流动性,反而提高了而不是降低了市场风险。证券交易实施T+0制度的原因主要有三:其一是提高资产的流动性,降低市场的交易风险;其二是提高资产的交易性,提升证券市场的财富效应;其三是给参与者提供更多的投资机会,驱动金融市场的创新。

金融业的核心价值不是劳动价值,而是交易价值。任何金融交易都是在承担风险之时获取财富的行为,所以:交易创造价值,风险创造财富。抛开伦理道德的价值判断,证券市场的本源就是创造交易:一切投资行为都是投机,先有机会,才有投资;一切投资机会都有风险,先有风险,才有机会;一切投资决策都是预测,先有预期,后有决策。在证券市场中,投资人之间的交易行为在绝大多数情况下是非合作博弈,参与交易者彼此之间并没有信息沟通,何谈善意或道德!和其他各种游戏一样,证券市场的博弈超越道德,只论规则。

投资即投机,规则即道德。证券交易的T+1制度是一个历史的错误,现任监管者不必再为前任善良的无知寻找理由了,把投资人当傻瓜的时代应早日彻底结束。M

中国经济需要什么对策
——当前中国宏观经济的异象与诊断



如果沿用传统经济理论与政策的思考，即用所谓的货币政策及财政政策来应对中国经济，是根本起不了作用的。

最新数据，中国经济3月份的表现均不理想：(1)CPI按年上升2.4%，涨幅较上月的2%高出0.4个百分点；(2)PPI跌幅则按年扩大至下跌2.3%，是连续第25个月负增长；(3)出口下降6.6%，进口下降11.3%，均低于预期。初步可以得到的结论是：需求不足，增长乏力。因此各方期待决策当局能尽早出招。人民银行行长周小川在博鳌论坛表示，若经济增长率偏离目标，货币政策或将进行大一点的调整。但他同时又说，央行货币政策调控有4个主要指标，即通货膨胀、经济增长、新增就业和国际收支平衡状况。他强调，低通胀是最重要的目标，其次是就业。于是，若经济形势持续疲弱，或甚至进一步恶化，市场即不免出现两个悬念：(1)政府会不会出招，也就是会不会采取刺激政策；(2)如果出招，是货币政策还是财政政策，或是所谓的组合拳？

如何分析诊断？首先需要指出的是，以物价作为货币政策调控的目标，理论正确，但问题是物价指标有CPI与PPI两个，两者方向趋势不一致甚至完全背离时如何解读？

以往常见的逻辑是周期循环理论，即作为消费品的CPI与作为工业品出厂价的PPI，两者间存在着时间滞后，往往是需求拉动时CPI领涨于PPI，成本推动时PPI领涨于CPI。但现在还不是领先与滞后的问题，是两者方向相反，完全背道而驰，又如何解读？需要指出的是，这不是中国经济独有的异象，它相当普遍地存在于当前的许多国家。怎么回事？

一个比较有说服力的概念是"实需求"与"虚需求"。包括中国在内的许多国家，实体经济的需求的确明显疲弱，有效需求不足导致工业品出厂价持续疲软甚至长期下跌；但另一方面，一段时间以来，各国普遍都采取了相当宽松的刺激政策特别是货币扩张政策。以致于通过货币发行来支持的购买力对消费品价格构成了巨大的压力，表现在不仅CPI的上升也同样在资产(房地产及金融产品)价格的飙涨之上。前者即"实需求"，后者乃"虚需求"。由于实需求受到一些前所未见的长期性、结构性的原因难以提振，以致于货币政策(如各国的量宽政策)所释放的巨大货币最终只能反映在一些消费品特别是资产价格的快速上涨(甚至于形成资产泡沫)上，而无法进一步上推到经济链的上游，产生拉动真正的、实需求的力量。

又是什么长期性、结构性的原因导致"实需求"的疲弱不振呢？各国情况不尽相同，但普遍的原因有两个：一个是收入分配差距越来越大(源头又是两个，即全球化及2008年9月金融海啸之后的超宽松货币政策)，抑低了平均消费倾向；再一个是人口老龄化，多数国家先后进入老龄化阶段，普遍弱化了消费需求。很明显，如果问题的症结在此，那么沿用传统经济理论与政策的思考，即用所谓的货币政策及财政政策，是根本起不了作用的，最多只能是造成"虚需求"的不断膨胀，并反映在形形色色的资产泡沫之上而已。

如果以上分析正确，那么包括中国在内可以持取的针对性的政策，按顺序是：

(一)社会政策。通过相关的租税、财政、公共产品(保障房、教育、医疗、社会保障)的提供，及平衡区域及城乡发展，来改善收入分配，缩小贫富差距。此刻，社会政策的意义已不单纯是在体现社会的公平与正义了，它更多地是作为支撑内需、实现快速增长的保障了。

(二)人口政策。通过各种政策扭转各国出生率普遍下降的趋势。

(三)财政政策。有助于调结构及配合前两种政策的财政政策均可采取。

(四)谨慎的货币政策，除非是有利于前三种政策的定向性的金融政策。

沪港通的机遇



沪港通可以提供的发财机会不在一朝一夕，而是细水长流。笔者不会傻到相信沪港通这件外衣可以持久撑起沪股或港股，能让股价升的唯一因素是公司盈利改善。

目前市场中认为沪港通“不通”的理由包括：1.2007年的直通车都不通啦；2.内地股民输到怕，没兴趣去通；3.与QDII、QFII相若，没什么大不了；4.数额有限，刺激不大；5.沪港通，通沪多过通港；6.要有50万元人民币的股民才可通，有多少人有50万元。

笔者认为这些“不通”的理由，自己本身就“不通”。这些分析只看到今时的“点”，未看到以往基础支持的“线”，更遑论看到未来的富贵“面”。如果分析只看“今天”，不回顾“昨天”，又不预期“明天”，就根本不应该买股，因为买股者是不应只看今天的买入价，而不考虑昨天的价位走势，不去预期明天的价格会更好。

笔者在10多年前就讲过，香港恒生指数在2017年后可望38000点、42000点，甚至52000点。人人都说我在讲大话，尤其是恒指于2008年10月跌到万点时更被耻笑。不过笔者仍然望2017年后恒指见38000点。沪港通是否可以“黄袍”加身，做上“真皇帝”？可以。因为从2013年8月起，中央改革了对股市的思想。

中国人口老龄化严重，如果社保基金没有好的投资回报，老人会退而无依。中国会考虑像美国一样，以401K的买股、投资形式去使老人退而有所养。这样，自然要纠正股市，即“改革了对股市的思想”。肖钢说：股民亏是监管机构的责任。这个保票，世上没有任何一个证监会敢讲，只有中国证监会敢讲，因为：中央改革了对股市的思想，在先让一小部分人富起来后，今时要让其他人也富起来，除了加薪外，股市也要共富，这就是有社会主义特色的市场经济。全世界没有一个证券监管机构可以把股民亏钱的责任揽上身。在这样的情况下，只要多给几年时间让证监会落实其“责任”承诺，到2017年时，A股会否有吸引力？

假如届时没有沪港通，港人会否错过了可以买股退休的机会？当然，笔者不会傻到相信沪港通这件外衣可以持久撑起沪股或港股，能让股价升的唯一因素是公司盈利改善。

沪港通可以提供的发财机会不在一朝一夕，而是细水长流。作为投资者，我们的考虑是：1.怎样赚快钱；2.怎样找长钱。

赚快钱，要看A、H股股价折让。凡H股价低于A股逾5%者，都可以考虑今时买入。但请注意，是“可以考虑”而不是“一定可以”，因为A股股价可以因种种原因而居高不下，这并不代表其价有理。反之，H股股价是处于市场力量起主要作用的香港股市，其价有时是合理之至的。故凡仅凭A股股价高于H股股价就盲目买入，恐怕会有后悔的一天。所以目前H股股价仍是未能与A股股价看齐者，恐怕是H股股价是低得合理，A股股价是高得无理。



所以，两地股票差价拉近是一次赚快钱的机会，得之固然好，错过了也不用愁，因为可供大家找长钱的机会还会有，比如沪港通细节公布，A股市场得到纠偏。

在这等待时刻，如果大家心急要买股，可买港交所(00388.HK)。笔者一直推介此股，认为在120港元以下可买。笔者今时已买了港交所股票，但不是在120港元以下的，而是149港元的，是近日才买。价这么贵，值吗？各花入各眼，笔者觉得149港元仍是养眼。

几年前笔者讲过，如港股日成交额超过1400亿港元，港交所可值300港元；如日成交额900亿港元，可值150港元。目前港股日成交额600多亿港元，以此计，价是贵的。但2017年时，港股日成交额是600亿、900亿、1200亿，还是1500亿港元？你预计多少，港交所股价就可以值多少。



高度重视三期叠加的代价

资金找不到投资渠道，巨量的传统经济在减库存、减产能，新经济又尚处于初级阶段，又何尝不是“前期刺激政策”大发货币的“因果报应”呢！



“三期”叠加，是去年底中央经济工作会议首先提出来的，指的是目前我国经济正处于“增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期”的“三期叠加”阶段，这也是以习近平为总书记的党中央对经济形势的重要判断。日前，国家统计局发言人在发布一季度经济数据的记者会上，再次强调，“三期”叠加阶段，是“必须要付出一定代价的”。

付出了怎样的代价？请看几组数据：

——制造业相当不景气。工业增加值已连续数月低于10%，一季度更降至8.7%，这是自2008年金融危机以来的次低。生产者价格指数(PPI)整整两年在负值运行，今年1、2、3月PPI分别为-1.6%，-2%和-2.3%。尽管一季度GDP增长7.4%，但二产仅增长7.3%，其中国有及国有控股企业更仅增长4.5%；尽管固定资产投资增长17.6%，但二产投资仅增长14.7%。这正是结构调整期之“痛”，主动调整也好，被动调整也好，反正得向几十年形成的、三高一低(高投入、高消耗、高污染、低效益)的产业结构开刀。

——投资大幅回落。一季度17.6%的投资增速已经“够低”，其中新开工项目仅增长12.6%。长期以来我国投资增长均在20%以上，三驾马车中投资是最强壮跑得最快的一匹马啊。投资是要真金白银的，可一季度到位资金仅增长12.8%，与国家预算资金增长18.2%相比，国内贷款、自筹资金等到位数都要低得多，利用外资更是下降6.2%。回想“4万亿时期”国家增10%，地方层层加码增20%，已根本不能相提并论。而这，不正是“前期刺激政策消化期”所要付出的代价吗？

——房地产“三降一增”。“三降”者，首先是造房、卖房面积下降，房屋新开工面积下降25.2%(其中住宅新开工下降27.2%)，商品房销售面积下降3.8%(其中住宅销售下降5.7%)；第二是金额下降，全国商品房销售额下降5.2%(其中住宅下降7.7%)，销售金额比销售面积降幅大，全国房价已经开始下跌了；第三是买地下降，开发商购置土地下降2.3%。与“三降”同时存在的是待售大增，3月末全国商品房待售面积同比增22.9%。一季度商品房总共销售2亿平方米，可待售的倒有5.2亿平方米……这一组数据充分说明，房地产的非理性繁荣已经彻底过去，它既是“前期刺激政策消化期”的反映，也预示着对未来消费增长的制约。

——货币增长创新低，可资金依然充裕。广义货币(M2)增长12.1%，创下新世纪以来最低(之前最低点为2012年1月的12.4%和2001年10月的12.9%)；狭义货币(M1)增速更只有5.4%。而在增速创新低的同时，无论银行间市场利率还是债券回购利率都不到2.5%。说明社会上钱很多，但就是不愿存银行，一季度存款同比少增1.39万亿元，有报道称，4月前两周四大行存款流失1.9万亿元。这意味着什么？意味着资金找不到投资渠道，巨量的传统经济在减库存、减产能，新经济又尚处于初级阶段，又何尝不是“前期刺激政策”大发货币的“因果报应”呢！

发言人提到“就业形势不错”，一季度新增就业人数超过300万人。但是，根据人社部对外公布的数据显示，“未来5年，高校毕业生就业规模保持在年均700万人左右，约占每年新进人力资源市场劳动力的一半，且这一比例将进一步提高，再加上中等职业院校毕业生、城镇未能升学的初高中毕业生和退役士兵，总量近1600万人，“我国青年就业压力巨大。”再加上老龄化快速增长，老年人赡养基数越来越大。中国经济要“爬坡过坎”，还真是不那么好爬好过，“换档期”、“阵痛期”、“消化期”有多长，要付出的“一定代价”有多大，还真得好好掂量掂量呢！M

信托“刚性兑付”被认可了吗

■ 文/本刊记者 邢力

最近出台的银监会99号文件引起了信托行业的轩然大波。其中关于信托公司股东需提供流动性支持的要求，是否意味着管理层认可了“刚性兑付”的潜规则呢？对投资者而言，有了99号文，信托产品以后真的能放心购买了吗？



图/东方IC

近日，银监会向各地银监局和银监会直接监管的信托公司下发了《关于信托公司风险监管的指导意见》（下称99号文）。该文以罕见的力度强调了信托公司在风险中应负的责任，要求当信托公司出现流动性风险时，信托公司股东必须给予必要的流动性支持。信托公司经营损失侵蚀资本的，应在净资本中全额扣减，并相应压缩业务规模，或由股东及时补充资本。同时，文件明确叫停了信托非标理财资金池业务，并要求已开展非标资金池业务的信托公司必须尽快清理，并于6月30日前上报整改方案。

山雨欲来风满楼

事实上，99号文的内容涉及信托管理的方方面面，但外界对股东“兜底”与叫停非标资金池这两点特别关注，因为这两点与信托风险控制的关系最为密切。

截至2013年底，信托公司信托资产总规模为10.91万亿元，与2012年7.47万亿元相比，同比增长46%。随着规模的不断扩大，风险隐患也不时发生。据统计，2012年信托行业到期清算出现问题的信托项目大约有200亿元；2013年，更是爆出了10多起信托违约事件，引发了社会对信托业系统性风险的担忧。有信托业高管认为，监管者担心某个信托产品的流动性问题可能产生多米诺骨牌效应，从而一夜之间引发系统性的危机。

进入2014年后，中诚信托、吉林信托等为代表的多个信托产品险象环生，最后都以“讲政治”的维稳高度得以平息。可惜到了3月4日晚间，*ST超日董事会发布公告称，“11超

日债”本期利息将无法于原定付息日2014年3月7日按期全额支付，仅能够按期支付共计人民币400万元。至此，“11超日债”正式宣告违约，并成为国内首例违约债券。而对应的公司股票将继续停牌。

由于超日债的违约，使得中国信托行业“刚性兑付”的神话首次被打破。考虑到今年中国经济和楼市存在进一步下探的可能，不少业内人士担心，违约潮将传递至整个信托行业，成为中国信托业发展史上最危险的一年。

正是在这样的行业大背景下，99号文的紧急出台，可以视为监管层对整个信托业监管体系的一揽子调整计划。

股东为“刚性兑付”兜底?

在当前信托违约风险上升的背景下，99号文要求信托公司股东对流动性提供支持的内容，自然再度引发业内对于“刚性兑付”的讨论。

信托从原理上完全应该买者自负，实际上监管层从社会影响的角度考虑，一直不太允许这样的情况发生。一旦出现问题，银监会就会施压，避免引发群体性事件，最后就形成了“刚性兑付”的潜规则。可是信托公司本是有限责任公司，这么一来信托的股东实际上变成了要承担无限连带责任。因此在部分业内人士看来，这一规定是变相要求股东进行兜底，表明管理层认可了“刚性兑付”的潜规则，使得本已加快打破“刚性兑付”的节奏放缓。

不过长期关注信托行业发展的上海极元金融信息服务（集团）股份有限公司总裁王台贝接受本刊记者采访时表示，99号文并非要求信托公司股东兜底，维护“刚性兑付”，而是强调信托公司应负的责任。流动性支持和资本补充的前提是针对信托公司整体经营情况超过自身承受资本能力，而非针对某一具体项目。所以不能简单理解为让股东兜底，通过信托公司股东的流动性支持与资本补充机制，可以让股东感受到更强的经营压力，遏制过去一味追求高业绩增长的冲动，倒逼信托公司更加审慎稳健地经营。99号文中还要求，信托公司违反审慎经营规则、严重危及公司稳健运行、损害投资人合法权益的，监管机构要区别情况，依法采取责令控股股东转让股权或限制有关股东权利等监管措施。

另一位不愿意透露姓名的信托业人士对记者表示，事实上信托项目无法兑付有许多因素，并不能一概而论。如果是因为缺乏流动性造成的阶段性兑付困难，股东本来就有责任也有义务给予支持，但是如果因为信托从业人员的操作风险和道德风险造成兑付问题，正常来讲股东没有支持兑付的义务。不过，由于信托产品具有私募的性质，一旦出了问题，外界无从得知具体原因，对流动性风险的界定存在较大弹性，股东的兜底是否属于刚性，需要打上一个问号。目前对于流动性风险，解决方法主要通过有实力的第三方接盘、或发行下一期信托产品来先行垫付等方式。而发展到由股东及时补充资本这一阶段，已属于比较“靠后”的解决办法了。



智信资产管理研究院政策研究组认为，99号文的出台意味着监管层对“股东职责”正式提出了硬性要求。“对于实力较强的股东，增资压力会明显加大，信托公司未来可能会出现另一轮不同以往的股东增资潮。看中信托公司实力的股东进来，把信托公司当作现金奶牛的股东离开”。

王台贝认为：“不管怎么说，99号文的指导思路是要求信托发行机构今后在发行信托时要承担更大的责任和义务，进一步加强对投资者利益的保护。从这个角度来看，今后发行机构势必会在经营思路上更加谨慎一点。那些风控本就比较规范的企业不会受到

> **名词解释**
>
> **非标资产**
>
> 非标资产是指未在银行间市场及证券交易所市场交易的债权性资产，而银行理财产品持有的非标资产只是银行体系非标资产的一部分。



太大影响，而那些扩张比较疯狂的信托公司，今后发行量肯定会有所减少。”

“拼爹时代”信托可以放心买?

对投资者而言，真正关心的问题是：有了99号文，信托产品以后真的能放心购买了吗？事实上并不能完全这么认为。因为银监会此举在强调“卖者尽责”的同时，却也在某种程度上与《公司法》“公司股东仅应以其出资额为限对公司债务承担责任”的精神相违背。股东兜底更大的可能只是表明监管层希望股东出面解决问题的一种态度，真的出现了问题，到时候很可能还会具体问题具体分析，特殊事件特殊处理。

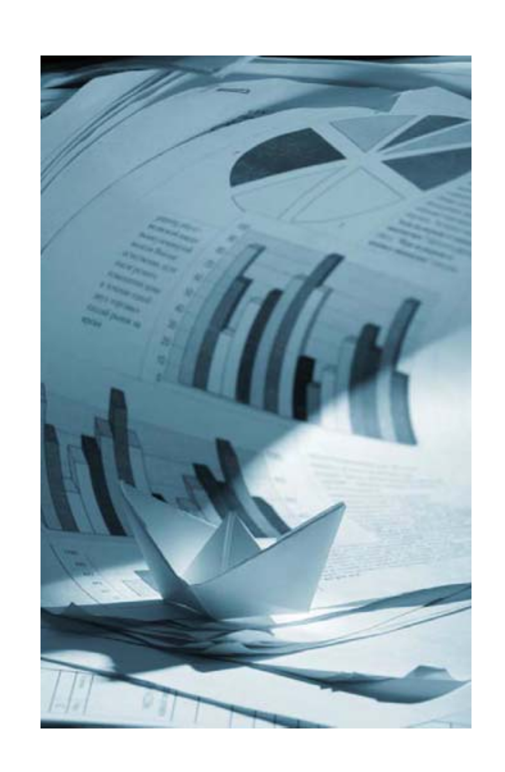
还有分析人士指出，若99号文今后落实，未来信托公司将进入“拼爹”时代，也就是说，谁背后的股东资金实力雄厚，谁就撑得越久。信托公司“刚性兑付”能力将取决于股东实力，尤其是股东流动性资产实力。所以以后买信托想求安心的话，就得好好研究研究大股东靠不靠谱。大股东实力越强大，信托公司的“刚性兑付”能力就越强大，相对而言，信托产品的违约风险就越低。

尽管大股东的实力越来越重要，但流动性支持和资本补充机制条款要求的提出，恐怕并不会在短期内触发信托行业的并购整合潮，根本原因还在于信托行业本身并没有完全市场化。目前来看，全国仅有65家信托公司，牌照资源非常有限，且价值较高，而多数信托公司属于地方国资，短期内不会完全市场化。但不排除未来会出现并购、整合，而目前来看概率非常小。

清理非标资金池为哪般

99号文关于风险防范的举措中对信托公司影响较大的还有一条，那就是资金池的清理。

所谓“资金池”是一类开放式、滚动发行的



未来信托公司将进入“拼爹”时代，谁背后的股东资金实力雄厚，谁就撑得越久。

信托产品，投资范围既有存单、债券、公募基金等场内资产，也有信托受益权等非标资产，多通过“短借长投”赚取期限利差。业内人士估算，当前标准资金池的存量在3000亿元左右。2013年底，这类业务规模较大的几家公司的资金池体量大约是平安信托500亿元、中融信托300亿元、上海信托300亿元。

智信资产管理研究院政策研究组指出，监管对信托资金池动刀，主要是担心资金池期限错配的流动性风险。信托人士表示，99号文要求清理资金池业务，对信托行业将会形成较大冲击。“现在很多大的信托公司很大程度依赖于资金池。”该信托人士表示，大多数信托公司均有资金池业务，一般比例控制在自身资产管理规模的10%~20%。一方面，长短错配赚得息差；另一方面，资金池业务可积累忠实客户，一旦公司内部有风险项目，池子里的钱随时可以受让出了问题的信托受益权，保证“流动性”。

考虑到目前信托存量资金池平均有60%到65%的资金投往非标产品。若监管层最终要求资金池“清空非标”，则可能有超过1800亿元的入池资产受影响。由此产生两大反应：其一，资金池期限错配的能力大为受限，压制信托公司盈利；其二，池内不少资产是出现兑付问题、由资金池接盘而来的，必须尽快找到买家，否则可能“爆仓”。银监会此举或令资金池业务沦为鸡肋。

不过王台贝认为，信托产品风险高低与资金池内的资产是否非标并没有绝对联系。通过信托标的的拆分变小、短贷长借的资金错配以及TOT等方式都是信托运作常见的方式，可以说每一个集团都会这么去操作。这么做本身并不是不可控的风险，因为它们都有明确的标的物资产可以对应，银监会真正应该限制的是那些没有实际标的物、债务杠杆被放大许多倍的资产，而不应该把非标资产一棒子打死。至于今后99号文到底具体会如何实施，让我们拭目以待吧。



刚性兑付魔咒必须打破

■ 文 / 本刊记者 邢 力

外界对99号文最大的关注和争议之处，无疑是它在实际上，进一步加强了信托公司“刚性兑付”的承诺。所谓“刚性兑付”，就是信托产品到期后，信托公司必须分配给投资者本金以及收益。当信托计划出现不能如期兑付或兑付困难时，信托公司必须兜底处理。这里出现的两个“必须”实在是非常之“奇葩”。我国并没有哪项法律条文规定信托公司要进行“刚性兑付”，信托合同里往往也不会写这一条。放眼全世界，更是从来没听说过信托公司必须“刚性兑付”投资者收益的事例。因为这种莫名其妙的条款从本质上背离了投资的永恒规律，那就是风险和收益相匹配，想获得高收益必然要承担高风险！

“刚性兑付”潜规则的存在使得中国信托市场变成了一个“零风险、高收益”的神话，大大扭曲了投资市场正常的风险定价体系。无数土豪长期沉浸在无风险高息信托的糖水中酣然入睡，又怎么可能把资金投入股市以“火中取栗”呢？从某种角度说，股市的长期走熊与信托“刚性兑付”也有一定的关系。这种风险定价的错位与去年互联网金融的“宝宝家族”收益率一度冲高到7%以上一样，都是投资市场混乱的标志，对中国经济而言绝非益事。

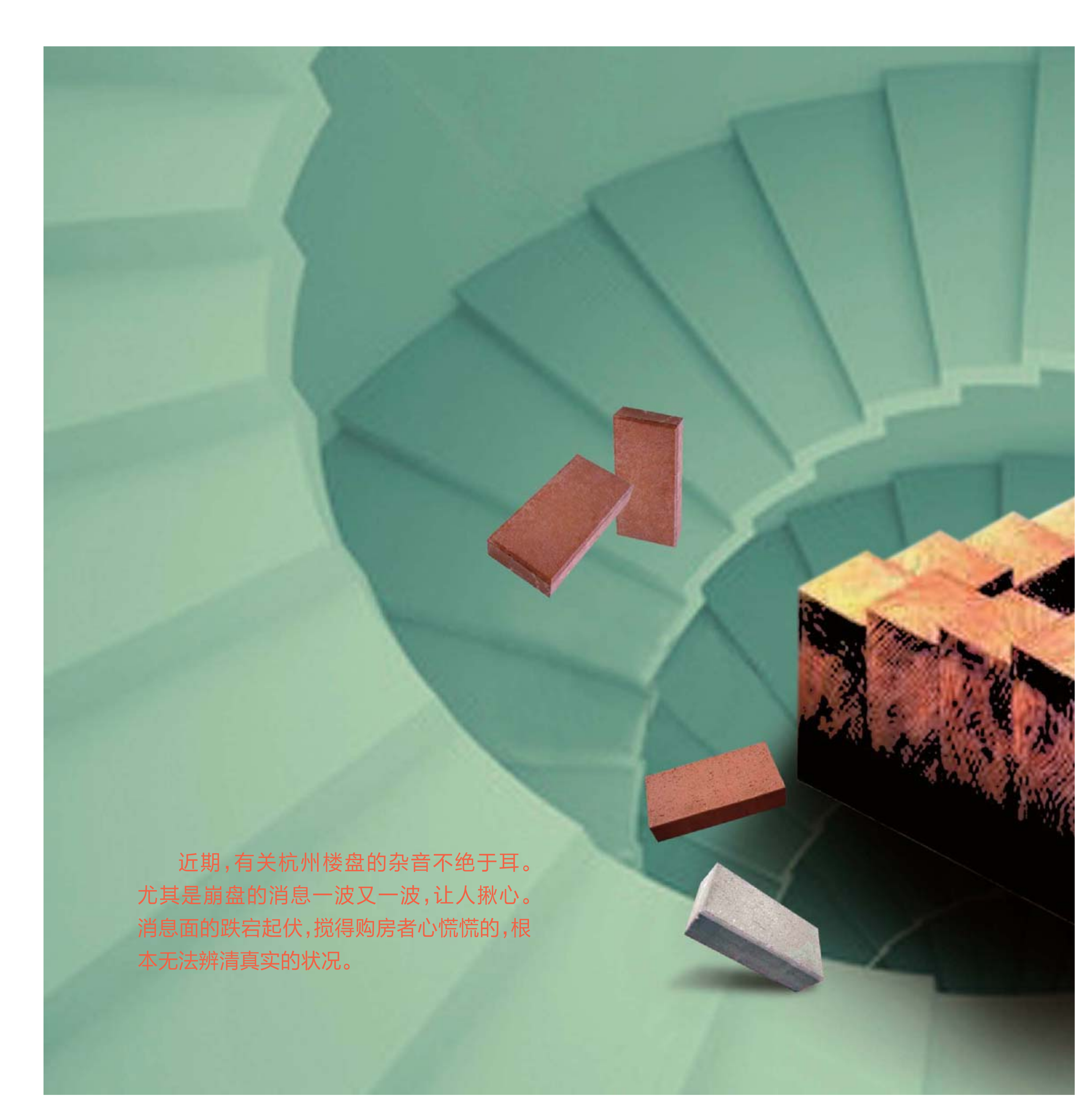
然而这样奇葩的事情居然在中国持续了相当漫长的一段时间，直到今年3月超日债违约事件爆发才首次打破了“刚性兑付”的潜规则。而99号文的出台，其出发点虽然是希望加强信托行业风控和监管，维护市场稳定，保护投资者利益，但实际上却让“刚性兑付”魔咒变得更难打破了。

从本质上说，“刚性兑付”长期阴魂不散，还是由于我国金融领域的市场化改革步伐太慢，信托公司的牌照依然是一项受政府严格控制的行政性稀缺资源，牌照的潜在价值比一起信托违约事件的赔偿金要高，信托公司作为理性经济主体，自然会选择优先保住公司牌照资源。

因此对于监管层而言，出台政策以维护金融和社会稳定无可厚非，但更重要的是加快信托行业的市场化改革，真正打破“刚性兑付”魔咒，让投资者接受“买者自负”的风险理念，早日结束信托“高收益、零风险”的神话。

COVER STORY

封面文章



近期，有关杭州楼盘的杂音不绝于耳。尤其是崩盘的消息一波又一波，让人揪心。消息面的跌宕起伏，搅得购房者心慌慌的，根本无法辨清真实的状况。



崩盘了吗
——杭州楼市真相调查

■ 文 / 本刊记者　黄罗维

4月，气温逐渐转暖，然而房地产市场却仍然是寒气逼人。近期，不断从杭州传来了房价下降的消息，一波又一波，让人们的心也不由得拧紧了起来。与此同时，楼市中的各种杂音也是不绝于耳，有仍然看涨的，有说要崩盘的，甚至一时间还传出有楼盘被砸的消息。消息面的跌宕起伏把购房者的心搅得慌慌的，根本无法辨清未来的方向。

降价浪潮重击楼市

杭州楼市究竟怎么了？能说杭州楼市崩盘了吗？为了拨开房价涨跌的迷雾，日前本刊房产研究中心一行数人来到了正处舆论旋涡中心的杭州，实地调研了几十个楼盘，并走访了政府、银行、中介、研究机构、数据中心等一系列相关部门和企业，终于解开了心中一个又一个的谜团。

杭州的房价确实降了，如果说此前的优惠打折还是“犹抱琵琶半遮面”的话，这次则可以用“直降”来形容。从时间和范围上看，这次的降价冲击波明显呈现出轮动式向外扩散，从北海公园和天鸿香榭里打响第一枪，到开元名郡正式宣布降价，再到近期的华元天鹅堡打折销售，不到2个月的时间里，已经有三波了。虽然目前杭州中心城区房价的松动还不明显，但降价潮有进一步蔓延的趋势不容置疑，其中一些新开楼盘释放出来的价格信息也相当优惠，这会对未来的区域市场产生不小压力。“起价都是

浮云，实价才是王道”，原来的调侃之词现在居然一下子成了杭州楼市的流行语，不由让人备感唏嘘。

如果搜索的范围更广一些，可以发现杭州楼市只是当前中国房地产市场的一个缩影，其他还有不少城市都不同程度地出现了成交量下降、房价打折的现象。21世纪不动产集团市场发展中心总监桑豫峰分析认为，如果杭州降价的楼盘形成一定风潮，有可能会对上海以及长三角地区产生影响，甚至传递到北京等城市。



房价下跌有必然性

现在，很多人可能仍然还对2013年楼市的火热景象念念不忘，然而跨入2014年，市场中的一切都变了。有人感觉它突如其来，似乎是毫无预兆，然而记者在这里要指出的是，当前市场出现这样的境况有其必然的原因。

经常阅读《理财周刊》的读者都会发现，当前楼市的走向与本刊此前的判断基本一致。而记者也曾多次提出这样的观点：当前楼市的需求已被过度透支，市场出现阶段性的下行已是必然。为什么这样说呢？很简单的道理，由于楼市长期“高烧”不退，市场中的需求大多已被“逼”入市，而现在由于市场环境发生了变化，购房需求终于出现了暂时的“真空”。

抑制需求的因素会有很多，在这里我们提几个关键点。首先是投资层面。在当前市场上，个人投资房地产早已风光不再，目前房屋的租金回报率大多不到2%，而在互联网金融“宝宝”们的带动下，市场资金的期望收益水平却普遍趋升至6%~7%，这使房产投资难有大的吸引力。另一方面，即使有些投资者想把房产作为长期的资产储备，也有限购这道门槛让人很难逾越。

其次是最为关键的刚需层面，这是楼市的主力需求所在。虽然这些购房者的需求不可逆转，但其遭遇的现实困境却是贷款趋紧，使他们无法顺利购房。据克尔瑞咨询今年2月对全国22个城市的69家银行分支机构调研结果显示，全国各城市银行住房按揭贷款总体依然偏紧，利率普遍上调。相比2013年末，仅两家银行还有优惠利率，近四成银行的首套房贷利率上浮5%~15%不等，个别上浮20%。其实，当前房地产市场销售的疲软，本质上是对2013年四季度以来信贷紧张导致按揭贷款利率上行的滞后反应，未来房地产销售的走向，仍要取决于货币政策的取向及银行按揭利率的变化方向。

既然投资和刚性需求双双受压，成交量下降就是最为直接的结果。然而开发商是不能一直等下去的，他们必须保持企业现金流的畅通，于是竞相打折促销也就不足为奇了。对此，同策咨询研究部总监张宏伟认为，如果银行信贷紧缩导致的“钱荒”持续超过6个月以上，也就是到2014年5月之后银行信贷紧缩环境仍然持续，那么，许多开发企业资金面紧缺的状况就可能由预期转变为现实，一些企业甚至可能会出现债务违约的风险。这就是杭州楼市打响马年降价第一枪的真正原因。数据显示，到2014年1月底，杭州商品房库存创纪录地突破12万套，这不仅是2007年以来的最高存量指标，更大大超越了去年杭州市区整年的成交量，存销比远远超过了不少一线城市。

崩盘论是混淆视听

现在，我们已经可以回归本原，看清当前杭州楼市的真相了。然而，一些城市的局部区域出现的房价下跌真的有那么可怕吗？特别是近一段时间以来，又有所谓的专家不断抛出崩盘论，言之凿凿震耳欲聋，让人实在是哭笑不得。

其实，潮涨终有潮落时，楼市有涨也有跌，这是符合市场运行的客观规律，哪有只能涨不能跌的道理。有人说过去的10年是楼市的“黄金十年”，然而就是在这气势如虹的发展过程中，2005年、2008年，甚至是在2011年，都曾经出现过房价的下调整理。不过，市场并没有因此而改变运行的轨迹，仍然在不断向前发展。什么是崩盘？难道房价一降就是崩盘，这不是哗众取宠又能是什么？

对此，浙江工业大学教授虞晓芬认为，杭州楼市目前只



图/东方IC

是对过去多年过快持续上涨的房价进行调整，自发地解决与部分老百姓购买力脱节的问题。当然，这也是国家多年房地产宏观调控的结果。这次市场的调整，其实是为了给该行业未来的发展留出空间，使其更加健康。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，不能把局部的现象说成是整个楼市的现象。一些城市的房价调整，并非舆论反映的崩盘，而是楼市分化局面的进一步显现。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲进一步指出，我们观察全世界房地产的发展，在快速城市化的过程中，崩盘情况是很少的，或者是几乎没有的。万达董事长王健林更是一针见血地说："说中国房地产崩盘只有两种可能性，一个是这个人真的可能别有用心；第二就是智慧不够。"

调整预期最为关键

很多读者可能会问，真相调查了、原因说清了、方向辨明了，那么接下来我们究竟该如何应对呢？对此记者认为，在当前的市场状况下，市场参与的各方都应该保持理性，切莫因楼市的一时变化而乱了阵脚。站得高一些，看得远一些，你就不会被当前市场出现的景象所困惑。

从政府的层面来说，一方面应对房价可能出现的下跌做好应对预案，另一方面也不用急于"救市"。其实，楼市调控的关键在于要改善人们对于房价的预期，而近期出现的市场变化正好提供了不错的机会。一直以来，由于房价长期保持在上涨通道中，这使得人们形成了一种持续看涨的惯性思维。在这种氛围的驱使下，使得原来许多没有必要马上购房的人群也加入到了买房的队伍中来，甚至出现了举全家之力买一套房的情况。这种"恐涨"的心态无疑加速推动了房价的上扬。所以，如果能改变当前市场对房价这种浮躁的预期，使购买力能够得到合理有序地释放，对楼市的调控将会是十分有利的。

而对开发商来说则要调整销售策略和发展战略。一方面，在市场成交量萎缩的情况下，可以通过打折让利来推动销售成交；另一方面，由于目前市场的前景尚不明朗，所以应该谨慎拿地，特别是所谓的"地王"更不能贸然介入了。

那么，购房者该怎么办呢？一句话，保持稍安毋躁的理性心态仍然最为重要。其实楼市的调整恰好给了不少刚需购房者介入的机会，避免了此前在市场中追涨杀跌的尴尬。而如果你把楼市作为一个投资市场，那就更无话可说了，投资本来就有赚有亏，市场也有涨有跌，这是在买房之前就应该了解清楚的。

最后，我们终于可以厘清当前楼市存在的种种乱象了，归根到底，其中的要害仍然还是预期出了问题。由于房价长期上涨，一旦楼市发生风吹草动许多人便觉得不可思议："房价居然还会跌？"无论如何，现在是到了该换一换脑筋的时候了！



现场调查篇

Survey

破解杭州楼市的六大谜团

■ 文、摄 / 本刊记者　甄爱军　徐卓航

谜团一：真有降价吗？

从打响杭州楼市降价第一枪的德信·北海公园，到萧山首降开元名郡，再到华元集团三楼盘联袂降价，杭州楼市的降价风波实可谓是一波未平、一波又起。那么，有着“马年第一降”之称的杭州楼市，真的有出现这样颇具规模的降价情况吗？为了一探究竟，记者实地走访了站在杭州楼市降价前列的数个知名楼盘。

▶德信第一枪：尾盘清仓

虽说外界对杭州楼市的“风波”、“震荡”已众说纷纭，但在最初出现降价的德信·北海公园售楼处，销售人员则显得颇为淡定，介绍起楼盘及降价情况来也是有条不紊。记者被告知，德信在城北万达板块共有北海公园和晓宸两个楼盘同时在售，品质相近，均价原本也都在18000~19000元/平方米左右。但因为总共1200套的北海公园今年年底就要交房，所以将其中200套尾盘降价3000元清仓销售。“降价之后卖得很好，目前已经只剩3套正常户型了”。销售人员接着还大方地告诉记者，晓宸近期没有降价计划，如果想要找其他既有优惠又有房源剩余的楼盘，可以去对面的方正·御星和附近新开的宝嘉·御峰看看。

当被问及降价之后是否有老业主不满时，销售人员坦然说：“有来闹过，但这也没办法嘛，一般开发商都是最初推盘让利促销、尾盘降价清仓，中间段总是会高一点。”而从售楼处走出来时，记者还听到边上两位前来看房的人正在剩余房源展板前讨论：“这是晓宸，降价的是北海公园，已经卖光啦！”

▶萧山首降：销售策略

在德信·北海公园降价之后，不但同板块的天鸿·香榭里紧随其后大降6000元/平方米，更有约20多个楼盘通过推特价房、低开等方式纷纷让利销售。3月下旬，位于城南萧山区的开元名郡又高调宣布降价，被业内视为杭州第二波降价的来临。

记者赶到开元名郡的售楼现场发现，虽然已经过了下班时间，仍有几个销售人员尚未离去。看到记者要看房，一名售楼小姐二话不说就介绍起了情况。"同品质下我们是萧山第一低！"售楼小姐颇为热情地告诉记者，出于跑量、回笼资金等销售策略，现在第一期销售的13、14号楼沿街房源共170套左右正特价出售，先前销售大半的13号楼业主则每户补偿一个10多万元的车位。"原价15000元/平方米，现在每套根据户型好坏分别降价1600元/平方米和2400元/平方米。"该售楼小姐跟着还说，"降价后卖得很好！"


唐华强

▶华元第三波：这事还没完

4月初，华元集团也传出将大幅降价清盘销售。果不其然，华元很快宣布清盘计划正式启动，城西三大盘同时大幅降价，最高降幅跌破7折。与前期降价楼盘相比，华元房产的这一降价力度无疑更大。而这，俨然又掀起了杭州楼市今年以来的第三波降价序幕。

"我们决定从4月10日开始，调整玉榕庄、美林公馆和天鹅堡的价格，以期实现清盘的目标。"华元房产集团策划总监唐华强告诉记者，集团已经作出降价决定，向市场推出具有震撼力的价格。

记者了解到，此次降价后玉榕庄300~400平方米联墅均价8880元/平方米、天鹅堡西湖区精装酒店公寓6.8折后最低价17800元/平方米，相对于此前历史成交均价11557元/平方米、21218元/平方米而言确实有所"惊喜"，相比城西同类均价也颇具优势。更有业界人士指出，当初玉榕庄别墅的拿地楼面价为5183元/平方米，成本超过此次8880元/平方米的调整价，降价后简直是"亏本买卖"。

看来，2月以来，在杭州城北、萧山、城西等多个板块确有部分楼盘有不同程度的降价情况出现。而照目前态势来看，似乎也正如杭州不少业内人士所认为的那样：降价这事，还没完。

谜团二：是真降还是假摔？

随着几波降价的纷至沓来，已经对楼市"假摔"司空见惯了的购房者不禁都要问：不会又是"狼来了"吧？在德信·北海公园对面的方正·御里，销售人员就显得有些冷淡，除了表示方正·御里均价17000元/平方米、并未降价之外，还告诉记者"没有大规模降价这回事"、"都是媒体夸张的个案"。

到底是噱头还是实际让利？记者又在一些外围、周边的楼盘进行了探访，力求探明此番几轮降价的动因。

▶尾盘、积压盘急出手

如果说德信·北海公园是城北降价第一枪的话，紧随其后的天鸿·香榭里只能算是第二枪。但相比德信稳稳当当的"尾盘清仓"，天鸿的直降6000元/平方米则可说是几波降价中最有故事的一个了。

而在天鸿的售楼现场，记者也感到了几分萧瑟。门口首先是一块声明告示，写着近来网上有对天鸿·香榭里的不实报道和攻击、其楼盘边并无高压线经过等澄清内容。见到记者要看房，一位售楼小姐最初也颇为热情，然而在记者询问降价情况时她却透露说，天鸿从19000元/平方米左右降至13000多元/平方米之后，老业主纷纷前来闹事。可能是急于证明天鸿这次降价"大出血"，售楼小姐还直接表示"上个月天天是头条"、"沙盘都给砸了"。

听到降价之后如此"闹腾"，记者本还想多问几句，没想到该售楼小姐说着说着竟哽噎了起来，眼圈也红了。"你们自己去网上看吧，都有的。"售楼小姐勉强笑了笑说。

▶特价房玩"噱头"

从天鸿售楼处走出来，刚刚开盘一周的悦尚售楼处就在边上，其楼盘地址也与天鸿毗邻。记者了解到，悦尚的小区规模不大，但价格也是该区域的低位，在14000元/平方米上下。"我们算是低开，只开了小区边缘的第一幢楼，以打广告为主。"销售人员也说得实在，"后续一步步再开的房源肯定就会涨上去的。"

那么，除低开促销之外，跟随几波降价以特价房形式推出让利的又是什么情况呢？在萧山开元旗下的另一处楼盘开元名城，就推出了几套特价房，不过记者发现这类特价房数量较少，有点借此名头"揽客"的嫌疑。"品质上是名城比名郡好一点。"边上也在看房的一名购房者说道，"但还是降了价的名郡实惠。"

也有选择面更广一些的特价房。记者在位于城西板块的协安·蓝郡就了解到，协安·蓝郡和另一区块的协安·紫郡目前都以特价房的形式在售，其中蓝郡是准现房，也算是尾盘，剩余房源不多。售楼人员介绍说，列出的这批特价房基本涵盖了各个房型、价位，一般客户来买肯定都会挑特价房，不会出现想买的房源在特价房中找不到的情况。

▶"真降"多在外围

在城北，刚刚开盘的宝嘉·御峰以较高品质为卖点，其16000~17000元/平方米的开盘价虽无过多优惠，但相比降价前德信、天鸿的18000~19000元/平方米则仍有一定优势。相反，一些中心城区的高档楼盘却往往态度冷淡，没有大幅降价的态势。在此前有消息称，低开的武林壹号、九龙仓·碧玺，记者都没能问到什么降价促销的信息。

而在靠近西溪湿地、主打"环境牌"的雅戈尔·西溪晴

随着几波降价的纷至沓来，已经对楼市"假摔"司空见惯了的购房者不禁都要问：不会又是"狼来了"吧？

雪，记者了解到，此前其销售的排屋和90平方米小户型价格在20000~30000元/平方米，当前在售的180平方米大户型则已从去年的开盘价17000元/平方米跌至了13000元/平方米上下。对于降价原因，销售人员更是毫不避讳地表示开发商“手里缺资金”，所以急于“回笼”。在销售人员扎堆站的售楼处门口，记者还遇到另一位似乎颇有意向的购房者，“雅戈尔这个价格在这块区域确实算便宜的。”该购房者说。

总体来看，这次杭州楼市房价是真降。不过，无论是新房源让利低开、尾盘积压盘清仓，又或者销售策略转变、主推特价房，有较真实降价举措的楼盘多集中在外围城区，且大多交通、配套设施尚未完善。

谜团三：购房者买账吗？

那么，经过这两个月以来的数轮降价，在一些楼盘确有真实让利的情况下，市场的反响、降价的实际效果又如何呢？购房者对这样的降价优惠“买账”吗？记者走访调查了解到，就杭州楼市前几波的降价情况而言，虽然有个别楼盘跑了一定的量，但整个楼市却并没有被激活。市场低迷、成交萎缩、观望情绪浓厚的情形，依然是目前杭州楼市的主基调。



丁建刚

▶降价效果不佳

降价伊始，杭州地产界人士还对开发商“以价换量”的策略颇为期待。然而时间一天天过去，降价并没有带来预期效果。以目前情况来看，不少号称要“回笼”资金的降价楼盘并未成功跑量，杭州楼市的整体成交量更是不升反降。有业内人士指出，部分降价楼盘的价格几乎已经达到了周边楼盘的楼面价，却仍然无法诱惑到购房者。

对此，透明售房研究院院长丁建刚坦言，目前杭州楼市的形势不容乐观。“此前市场上宣布的降价盘、特价盘，乃至市中心低开楼盘，一个都没有卖光，一个都没有被‘疯抢’”。丁建刚指出，降价效果不佳，已成为杭州楼市公开的秘密。

熟悉杭州楼市的人都记得，2012年2月15日，方正荷塘月色打响杭州龙年楼市降价第一枪，160余套房源基本被抢购一空。紧随其后，中海寰宇天下、滨江金色黎明等其他板块楼盘纷纷跟进。当年3月，杭州楼市绝地反击，成交量冲上4319套，直逼2009年的最高峰，“以价换量”的效果十分明显。

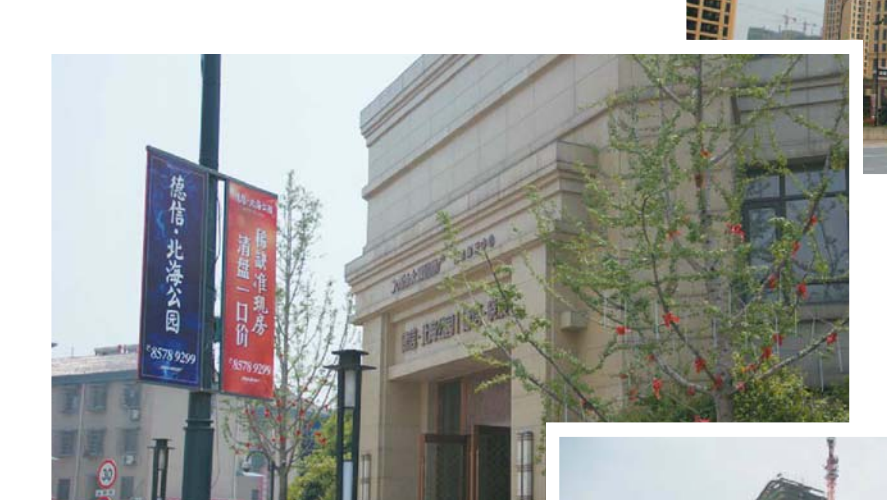
然而，同样是由“降价”起头，2014年的杭州楼市却已今非昔比。随着价格战的蔓延，杭州楼市观望气氛上升，签约量未出现明显反弹，开盘数量也低于预期。数据显示，截至3月28日，杭州楼市3月商品房成交套数为3443套，而2013年3月的销售数据为8492套，同比降幅近六成。

楼市的低迷、不景气也波及到了土地市场。整个3月份，杭州土地市场异常寒冷，单月成交额不到38亿元。3月25日，萧山北干街道荣星村宅地和蜀山街道地铁2号线沿线地块开拍，每幅土地均只有一家竞买人，结果都以底价成交。而今年1月和2月，杭州土地市场的成交额分别为339亿元、92.2亿元。

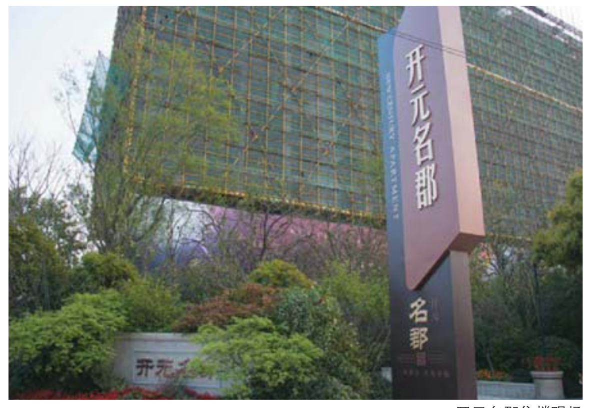
▶购房者仍在观望

虽然统计数据上显示各家楼盘的销量都差强人意，但在降价楼盘的销售现场，记者往往仍能听到销售人员热情洋溢地介绍自家楼盘如何销量惊人，并且优惠、优质的房源通常也都所剩无几。就连略显萧条的天鸿·香榭里这样的楼盘售楼处，都印有大幅的“月销197套”宣传广告。

不过，“机智”的购房者自然也没有那么容易就被开发商的推销手段“牵着走”。在售楼现场记者询问发现，不少购房者虽然认为降价楼盘拥有一定的价格优势，但在被问及是否



德信售楼处



开元名郡售楼现场

杭州新盘打折促销现象，引发购房者预期的变化，有不少购房者希望等待一段时间，以便买到更加便宜的房子。

打算购买时，大部分人却都谨慎地表示"先看看再说"。

有业内人士分析说，交易量并没有出现峰回路转的原因在于房企没有"一降到底"，如今的价格还没有降到位，购房者自然会倾向于继续观望。但今年4、5月份楼市供应或将呈现价紧量平的状态，降价通道将进一步打开。

也有人对楼市现状表示了担忧，认为降价效果平平并不是一个好兆头，如果降价还无法走量的话，开发商也会惜于降价、转而观望。如此一来，杭州楼市势必将会更显胶着。

谜团四：二手房市场是否受影响

受新房价格回落影响，原本阴跌不止的二手房价，下跌迹象也开始显现。卖家除了主动调低心理预期之外，也出现5%～10%不等的议价空间，这一点也值得引起我们的关注。


方正·御星售楼处

▶卖家下调预期

"如果您想早点出手，这个价钱可能高了点。"

"那你认为挂多少合适呢?"

"至少还要降3万元。"

……

这是记者在杭州采访时碰到的一幕。业主万先生准备抛出位于大学路新村的房产，一套面积为45平方米的一房，他的心理价是100万元。但经纪人李先生告诉他，这样的价位很难找到买家，进而劝说他降低预期，所以有了上述对话。经过沟通，万先生最终接受了97万元的挂牌价。临走时中介还告诉他，成交价可能会比挂牌价还要低一些。

面对这样的情形，万先生表示可以接受。"现在市场不好，最近一段时间新房都在打折降价，二手房哪有不降的道理?"他说。其实万先生的想法代表了杭州目前市场的普遍心态，包括杭州市中心、城西、余杭等区域的二手房中介均反映，现阶段卖家虚高挂牌的现象几乎绝迹，部分诚意出售的卖家甚至会主动下调挂牌价。

其实杭州二手房市场一直处于阴跌过程。据杭州透明售房网数据表明，自去年3月份以来，杭州主城区二手房均价一直处于下跌中(如图所示)，今年3月份均价18368元/平方米，同比下跌7.19%。


天鸿·香榭里售楼现场

▶议价空间显现

议价空间的出现，也从另一个方面表明二手房市场受到来自新房降价促销的影响。

据介绍，位于杭州外围区域的二手房价格松动迹象最为明显。杭州我爱我家置业有限公司临平世纪大道店置业顾问曾宪来表示，在他所在的社区内，购房者可以获得5%甚至更高的优惠。比如一套出自康城国际的三房，挂牌价为140万元，最终成交价很有可能为133万元。

在市中心区域，记者也听到了同样的说法。我爱我家、华邦地产的二手房顾问表示，受2月份德信·北海公园掀起降价促销影响，二手房买家也开始主动还价。还价幅度在5%左右。比如市场价在100万元的小户型，成交价在95万元左右。当然，少数挂牌价虚高的二手房，议价空间会大一些，达到10%左右。

记者注意到，杭州二手房交易活跃度在3月份有了一定程度的回升。杭州我爱我家置业有限公司营销企划中心总监周包军表示，进入3月份以来，每日成交量基本维持在70套左右，已基本恢复至正常水平。不过专家表示，近期市场观望气氛趋浓。周包军告诉记者，杭州新盘打折促销现象，引发购房者预期的变化，有不少购房者希望等待一段时间，以便买到更加便宜的房子。

谜团五：为何是杭州首降?

很多人都想了解，此次为何是杭州打响马年楼市降价第一枪呢? 原来，高库存压力下的杭州，使得不少本土开发商不得不长期面临产品积压之痛；再加上银行信贷收紧导致需求观望，迫于企业发展，也迫于资金回笼压力，杭州开发商选择降价促销，不失为一种务实的做法。

▶受困高库存

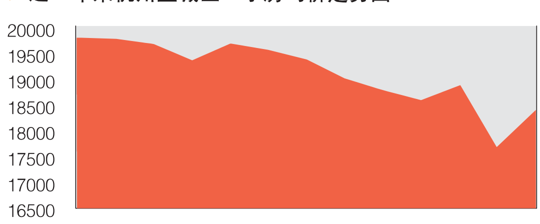
高库存的现状，以及对于银行房贷收紧的现实状况，使得开发商不得不采取降价促销的方式来"自救"。

"为什么在杭州出现'马年第一降'? 不降已经不行了。"面对记者，一位不愿透露具体姓名的房企老总很直白地说。中国指数研究院杭州分院有关人士分析指出，高库存压力下的杭州，已让开发商感到"压力山大"。

数据表明，截止到今年3月底，杭州市区(含萧山、余杭)新建商品住宅可售房源保有量为115021套，其中，商品住宅可售套数为76015套。让开发商感到担忧的是，由于市场购买力陷入观望态势，导致杭州楼市库存压力在上升。中国指数研究院杭州分院监测数据表明，3月份杭州新建商品住宅成交面积约20.53万平方米，在全国其他城市成交状况出现明显回升的大背景下，杭州环比居然不升反降，降幅约12.3%。

杭州楼市已经进入一个极度敏感和脆弱的时期。一边是库存量的上升，一边是月成交量的下滑，从而导致库存压力不断增加。中国指数研究院杭州分院数据表明，自2013

▶近一年来杭州主城区二手房均价走势图















年10月新建商品住宅可售面积迈入400万平方米大关之后，杭州商品房的库存量便一直维持在高位。

而月度成交量却呈萎缩态势，由去年30万平方米的月均成交量，降至今年3月份的20.53万平方米的阶段性低位。这样的变化使得杭州出清周期，也由去年10月份的14个月，一路上升到现在的21个月（具体见表1）。

▶表1　杭州楼市出清周期变化一览

时间	可售面积(万㎡)	月均成交面积(万㎡)	出清周期(月)
2014年3月	431.15	20.53	21
2014年2月	431.6	23.41	18.44
2014年1月	438.73	26.18	16.76
2013年12月	423.59	27.41	15.45
2013年11月	400.63	27.65	14.49
2013年10月	398.38	28.02	14.22
2013年9月	378.79	30.11	12.58
2013年8月	363.36	32.04	11.34
2013年7月	359.66	30.83	11.67
2013年6月	350.15	32.4	10.81
2013年5月	355.87	32.99	10.79
2013年4月	341.57	33.33	10.25
2013年3月	340.87	30.98	11
2013年2月	303.29	29.89	10.15

数据来源：中国指数研究院杭州分院

这样的变化，在很大程度上与需求陷入观望有关，而这又与银行贷款额度紧张有着莫大的关系。杭州我爱我家营销策划中心总监周包军告诉记者，目前购房申请商业贷款，不仅无法享受到优惠，而且放款速度也已放慢，这对自住需求约八成人买房靠贷款的杭州市场来说，形成了不小的影响。

▶资金压力增大

从企业层面来看，出于企业发展、自身资金周转考量，在融资通道不畅的情况下，只能加快产品去化速度来回笼资金，这也导致杭州房企尽快迈出这一步。

记者了解到，包括德信、天鸿、华元地产等本土房企展开降价促销，基本都是以消化尾盘为主。如刚刚开展降价活动的华元地产玉榕庄、天鹅堡和美林公馆这3个项目均为尾盘。对于降价的目的，主要是考虑快速回笼资金，用于另外一个大型项目欢乐城的开发，或者投资新的项目。浙江华元地产集团策划总监唐华强表示，在目前融资不是很畅通的情况下，通过去化尾盘可以减轻资金占用成本，并提高资金利用效率。

此外，国内一线品牌的强大品牌号召力和一些外地企业的快速开发模式，也让杭州本土房企感受到巨大压力。

谜团六：降价潮会蔓延吗？

通过调查，我们发现杭州降价潮并未结束，相反，近期有开发商在酝酿新一轮的降价。观察最近一轮的降价潮不



难发现，降价幅度有所加大，而且参与的开发商也不仅仅局限于本土房企，包括万科、九龙仓等国内一线品牌也以较为隐蔽的方式跟进，开始了新一轮的降价促销活动。总而言之，杭州楼市降价潮并未结束。

▶降价呈现轮动格局

浙江华元房产集团三大楼盘联袂降价促销，最高幅度可达6.8折，这比之前的打折促销活动，力度更大。

“我们确实准备拿出一部分房源回馈杭州市民。”面对记者，华元集团策划总监唐华强如是说。据了解，华元房产此次主要拿出位于杭州西部板块的玉榕庄、美林公馆和天鹅堡等3个项目进行促销。

观察此次降价促销活动不难发现，杭州楼市降价潮呈现轮动格局。据了解，杭州目前供应较为集中的三大板块如萧山、余杭和城西，前两个板块都已有楼盘降价促销，“这次也应该轮到城西板块了。”某知名房企老总如此猜测。

轮动态势还表现在知名房企跟进方面。万科大家钱塘府项目于4月12日举办了一次认筹活动，缴纳5万元认购一个购房资格，并可获得相应的优惠。据了解，该项目将于近日加推“时尚版”2号楼，户型89平方米小三房，总价200多万元/套起，具体均价及优惠待定，但肯定比先前开盘的项目要实惠。据悉，该项目早前开盘的1、6号楼，户型有90平方米和130平方米，其中90平方米的房源均价35000元/平方米，130平方米的房源均价38000元/平方米。

▶降价范围还会扩大

对杭州楼市来说，未来降价压力依然不小。

据了解，余杭和萧山市场供应与杭州主城区已经形成“五五开”局面。据杭州透明售房网公布的监测数据表明，截至2014年3月，杭州市区（含萧山、余杭）新建商品房可售房源有115021套。其中，主城区55287套，余杭区39990套，萧山区19744套。单就商品住宅供应来看，外围的余杭和萧山供应量已经远超主城区。数据表明，杭州市区（含萧山、余杭）新建商品住宅可售房源有76004套，主城区31881套，余杭区33037套，萧山区11086套。

外围区域市场承受着更大的降价压力。业内人士预测，杭州房价降价潮不会就此停歇。未来包括余杭、萧山以及主城区城西板块等供应巨大的板块，面临不小的竞争压力，将会有更多的楼盘参与降价促销。

整体降价幅度会有多大？业内人士预计整体水平会在10%左右，当然不排除有个别楼盘高出该水平。杭州我爱我家营销策划中心总监周包军表示，杭州房价整体下降幅度会达到10%。此外，有些积压数年的尾盘，可能会采取更极端一些的策略，比如通过大幅降价方式，一次性清盘，所以不排除有20%甚至更高降价的幅度，“但这是个别现象。”周包军强调。

从另外一个方面来看，由于银行房贷收紧仍看不到放松迹象，这也会导致开发商不得不采取措施刺激成交，降价无疑是最为直接的手段。记者以购房者的名义电话咨询了杭州部分银行网点，结果表明，包括中行、农行、工行、建行在内的四大国有商业银行，首套房已经暂缓8.5折利率优惠，取而代之的是基准利率。而包括兴业、中信、广发等股份制商业银行，均上调了首套房的贷款利率，幅度在5%~20%不等。

▶表2　杭州部分降价楼盘一览　　单位：元/平方米

楼盘名称	降价前价格区间	降价后价格区间	平均降价幅度
德信·北海公园	18000~19000	14000~15000	23%
天鸿·香榭里	18000~19000	13000~14000	26%
阳光郡	17500	13800	21%
保利·梧桐语	16200	12800	21%
万科·北辰之光	16800	13000	22%
雅戈尔·西溪晴雪	17000	13000	23%
华元·玉榕庄	11600	8900	23%
华元·天鹅堡	26200	17800	32%
华元·美林公馆	19000	12800	32%
开元名郡	15000	12000~13000	17%
协安·蓝郡	16000~17000	14000~15000	13%

注：根据公开资料整理，仅供参考，以楼盘具体价格为准



深度分析篇

Analyse

降价就是崩盘吗

■ 文、摄 / 本刊记者　甄爱军　徐卓航

合理波动、有张有弛的市场才是正常的市场。在市场合理波动过程中个别板块出现价格调整，自然也就属于正常的市场现象，是市场消化、吸收的过程，这与崩盘完全是两码事。

楼市可涨也可以跌

对于杭州楼市今年的这几波降价风波，不单单是杭州，全国媒体都给予了极大的关注。一时间，一边是杭州楼市要成为全国楼市降价潮的开端、降价之后就是楼市大崩盘这样的“悲观论”和“崩盘论”，另一边又是政府密谋救市、杭州楼市即将松绑甚至取消限购的“救市论”。2月份以来的这轮市场价格调整竟能有如此大的动能？我们不禁要问，楼市是只能涨不能跌的吗？这楼市降价与否，究竟该谁说了算？

从这轮市场调整的成因来看，杭州楼市部分板块确确实实面临了诸如供大于求、库存压力持续增大等问题，这从根本上导致了一些外围、高价楼盘开始陆续出现不同程度上的让利行为。显然，这样的做法是符合市场基本规律的。如果房地产市场能够进一步健康发展，那么在可预见的将来，随着价格的降低，库存压力一定可以逐步减轻，市场自然也会逐步走向供求平衡，到时楼市的价格就能更多地回归理性、趋于平稳了。而若是有一天市场供不应求了，那么同样的道理，一些品质优秀的楼盘也会率先涨价。这样的有涨有跌、有波动曲线的市场才是最为良性的。

应该说，合理波动、有张有弛的市场才是正常的市场，在市场合理波动过程中个别板块出现价格调整，自然也就属于正常的市场现象，是市场消化、吸收的过程。浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授认为，杭州的房地产市场目前处于正常的波动、调整阶段，个别板块、个别项目的降价行为不能代表整个楼市。

至于杭州楼市需不需要救市，业内人士也都众说纷纭，有的人认为，现阶段就应该积极筹备救市；有的人认为，可以根据情况适度救市，避免市场波动过大；还有的则认为，救市言之过早、尚无必要。

其实，既然市场的涨跌本属正常现象，那么房价涨还是跌也就该由市场、由老百姓说了算。原本在市场经济的运作下，楼市起伏就是由经济环境好坏、供求关系等市场因素所决定的。近年来为了遏制一些不正当的、过度的炒房行为，政府才对楼市进行了诸多政策调控，目的是防止房价过快增长、保障老百姓的日常居住。由此，对于当前市场出现的进一步降价趋势，就更应该让市场自行去决定、去解决。

降价与崩盘是两码事

杭州楼市的降价潮出现之后，市场上立刻出现了崩盘的说法，难道降价就是崩盘吗？然而记者通过采访调查发现，杭州楼市目前正处在正常波动阶段，与崩盘完全是两码事，不管是业内人士，还是专家学者，都持这种观点。

虽然自今年2月份以来，不断有楼盘采取各种方式进行促销，但并非有价无市。根据杭州售房透明网跟踪监测结果显示，3月份成交量排在前十的楼盘中，就有一些是促销楼盘，如排在前两位的德信·北海公园和天鸿·香榭里，为杭州率先降价的楼盘。“这说明促销仍然能够激起购房者的购买欲望，而并非崩盘时期表现出来的有价无市。”中国指数研究院杭州分院研究总监高院生如是说。

那么，楼市崩盘的标准是什么呢？上海易居房地产研究院副院长杨红旭告诉本刊，根据国外经验，楼市崩盘必须出现因为经济发展停滞而导致房价大幅下滑情形，同时下跌时间超过3年，如日本“失落的十年”，以及美国2008年发生金融危机以后的楼市，可视为崩盘。而杭州的情况却并不是如此。根据杭州统计局网站公布的数据显示，2013年杭州全市实现地区生产总值8343.52亿元，同比增长8.0%；全市城镇居民人均可支配收入39310元，比上年增长10.1%。这两项数据，均排名浙江省前列，表明区域经济发展状况良好。

此外，通过与杭州部分开发商沟通得知，对于当前出现的市场状况，大部分开发商认为主要是因为观望资金延迟入市所致，远未达到崩盘阶段。“市场波动很正常，没有一直上涨的房价，应该理性看待打折促销现象。”有开发商这样说。

鼓吹崩盘论害人匪浅

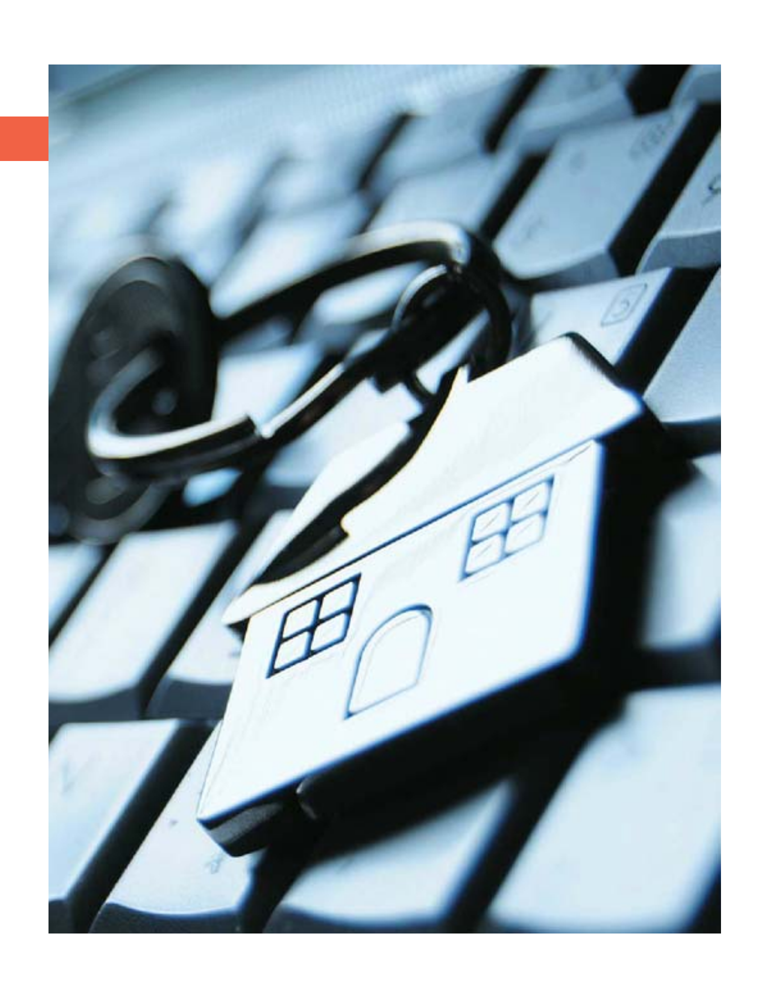
那么，又是谁在鼓吹崩盘论？其目的究竟是什么？记者在对最近一次崩盘论的来龙去脉进行梳理时发现，几乎所有的证据都指向了一篇帖子——《房价已经崩盘的5点证据》。其提示崩盘的五点“证据”包括：一是售房旺季楼市不旺；二是三、四线城市的楼市已经有价无市；三是银行已经缩紧房产的银根；四是抛售房产的民间人士越来越多；五是许多大亨纷纷撤资房地产。这篇网络热门帖子的出现，恰好在杭州出现“马年第一跳”之后，经多家媒体报道和转载，加之在此之前一段时间王石、任志强等业内巨头的悲观表态，立即引发全国范围对楼市的强烈关注，

崩盘论的确吸引了众多眼球，但也引来众多非议，不少权威媒体纷纷撰文批驳，专家学者也发表了不同观点，业内人士也并不认同。其实鼓吹崩盘论，做语不惊人死不休状，无非是为了哗众取宠，或者博名气。纵观近10年楼市发展历程，不难发现崩盘论会经常被提起，甚至有人会因此而获益匪浅。如在2005年前后，有“专家”因为提出“房价将下跌50%”观点，而迅速蹿红被世人所知，并一度被认为是购房者代言人。此外，有些所谓的经济学家以及网络红人，每年都会重提崩盘论，以博得个露脸的机会。然而这样的崩盘论却是害人匪浅，让许多购房者迷失了方向。

可以肯定的是，中国楼市仍然处于发展阶段，从长远来看，方兴未艾的城市化过程中，会形成巨大的住房需求，从而使得房地产发展得以支撑。《国家新型城镇化规划（2014~2020年）》明确指出，2020年进城落户农民将完全纳入城镇住房保障体系。这意味着中国城镇居民人口数量将增加一亿人。假设人均住房面积为30平方米，那么人口转移将带来住房需求量30亿平方米。

当然，降价现象也提醒市场有必要做好风险防范措施。包括鄂尔多斯、温州等地的房价下跌，已经表明经过过去10年高速发展之后，中国的房地产行业确实在某些方面已经积累相当程度的泡沫，而地方政府对土地财政的依赖，也使得很多城市的房地产投资发展规模超过了需求的增速，如不及时调整，风险难以避免。





购房应对篇
Respond

房子还能不能买

■ 文、摄 / 本刊记者　徐卓航

在刚需的买房选择过程中，别去计算太多得失，见到品质、价格都合适的，就应该果断出手，该买的还是要买。

杭州楼市降价风波四起，牵动着无数购房者的心。杭州楼市是否还会再降？全国楼市是否将受波及？这样那样具有不确定性的问题，让许多早有购房计划的购房者都不免心中打鼓：一轮轮降价来袭，这房子还能买吗？买完又跌了可怎么办？

购房心理：买涨不买跌

对于国内购房者而言，长期以来都普遍存在着一种“买涨不买跌”的心理。在看到楼市上涨时，购房者往往会担心房子价格越涨越高，今天不买明天更贵，急急忙忙地就出手“抢购”了。而在看到楼市下跌时，购房者却又抱着是不是还会再跌、再等等看能不能买到最低点、别买亏了这样的心态，导致迟迟无法做决断。甚至于许多刚需购房者，明明有颇为紧迫的购房需求，却因为担心房价会随着降价潮预期大幅下挫、市场泡沫被挤破，长时间地进行观望和等待。

这样的心态是否合理呢？答案是否定的。我们都知道，近年来十分严厉的房产调控政策就是为了抑制投资、投机性的炒房行为，让房产市场归于理性和平稳。那么从长远来看，我国的房地产市场势必会逐步发展、完善，最终像欧美发达国家的成熟市场那样，各地房价都在一个相对稳定的区间里浮动。到那时，楼市在大部分情况下既不会有大涨也不会有大跌，每年将保持一个相对固定的增速平稳发展，市场将自我进行调节、调整。

在房价下跌过程中买房也需要更多的技巧，把握好等待与介入的时机。

那么在这样的大趋势下，购房者也应该更多地关注自身的购房需求，不用过度考虑房地产的价格波动问题。即使要关注房产的性价比高低，也应从楼盘区位、品质、出租收益等实际问题出发，多考察其未来的增值、保值能力，从而将其除了居住属性之外的附加值纳入考量。如果不买房时盼着房价大跌、买了房又希望楼市大涨，自然就会出现迟迟没能买房或是买完房去砸降价楼盘的情况。

刚需选择：该买还是要买

其实，对于以自住需求为主的刚需购房者来说，抄底楼市根本就是纯投资的事，跟刚需的关系不大。相对来看，与实际居住相关的各种户型、采光、交通、地段等条件才比较重要，因此刚需购房者不需要非等到价格最低才买，更不用等厘清、辨明白了楼市的未来趋势和走向才下决心。因此在刚需的买房选择过程中，别去计算太多得失，见到品质、价格都合适的，就应该果断出手，该买的还是要买。

就以本次杭州楼市的降价风波来说，随着外围多个知名楼盘相继开始降价，购房者就应对其重点关注，看看其中是否有降价真实、让利幅度大又符合自己购房需求的房源。如果没有，那么则可以进一步扩大范围，将自己心仪的但尚未降价的楼盘房源进行筛选和比较，并保持一定的关注。这样一来，一旦这些目标楼盘在可能出现的新一轮降价中推出了优惠举措，就可以第一时间跟进和了解。当然，在房价下跌过程中买房也需要更多的技巧，把握好等待与介入的时机。

总而言之，购房者并不需要陷入“房子还能不能买”这样的问句当中。不然，错过了一波降价中真正有实惠的那几套房源，不见得就能赶上下一波。M

美国人“拼妈”催多全职太太

■ 文 / 本刊特约记者 乔 磊(发自洛杉矶)

目前美国已婚女性成为全职妈妈的比例上升到29%。学者认为造成这一现象的因素主要有:第一,愿意待在家抚养孩子的移民母亲比美国出生的妈妈更多;第二,越来越多的女性难以找到工作;第三,更多人认为全职妈妈对孩子的成长有利。

图/microfotos



全职妈妈人数创新高

美国全职妈妈的数量在过去几十年中经历了很大变化。1967年全职妈妈的比例约有49%,这意味着近一半的家庭是男主外女主内,男人在外赚钱,女人在家看孩子、操持家务。这类家庭生活结构在美国流行了很多年,特别是孩子较多的家庭,全职妈妈就显得非常重要。从上世纪60年代女权运动后,女性接受高等教育的人数越来越多,更多已婚女性选择走出家门在职场上打拼。因此,呆在家里当全职妈妈就不是一件时髦的事,全职妈妈的人数比例开始一路下降,1999年美国全职妈妈的人数比例降到最低点,为23%。此后全职妈妈人数比例开始回升,2008年,选择待在家带孩子的全职妈妈约有26%。2012年,全职妈妈的人数比例上升到29%,为1999年以来的最高点。

现在的美国全职妈妈具有三个显著特点,一是年轻化,二是教育程度低,三是移民女性比例高。在全美的全职妈妈中有42%的人年龄在35岁以下,51%的全职妈妈照顾至少一个5岁以下的孩子。美国全职妈妈中,有51%的人教育程度在高中或高中以下。移民女性成为全职妈妈的比例要远高于美国本土出生的女性,尤其是亚裔女性,她们的美国梦似乎演变成了家庭主妇梦。

家庭主妇中的阔太太

皮尤研究中心的调查显示,美国有37万呆在家里不上班的女性被称为阔太太,她们的家庭责任不是打工赚钱养家糊口,而是在家里照顾子女、操持家务。这些全职妈妈都接受过高等教育,甚至有不少是获得硕士以上学位的女性。能过上阔太太生活的人全靠有个好老公,一个人赚钱全家人跟着享福。要想在美国过上阔太太的生活,家庭年收入至少要在7.5万美元以上,实际上养着阔太太的家庭中位年收入为13万美元。这类不用上班而靠丈夫赚钱维持家庭生活的全职妈妈可谓生活在好人家,有吃有喝还不用上班,不过有这个福气的全职妈妈比例并不高,约占美国全职妈妈的5%。从族裔上看,能成为阔太太的全职妈妈白人比例最



图/microfotos

高，占阔太太型全职妈妈的69%，亚裔占19%，西裔占7%，黑人比例最低为3%。

报告指出，美国亚裔和西裔的全职妈妈比例远远超过白人和非裔的全职妈妈。

亚裔全职妈妈比例最高

皮尤研究中心的报告显示，在全职妈妈这一群体中，除了自愿留在家中照顾孩子的女性，6%的妈妈们表示是因为无法找到工作才不得不待在家中照顾孩子。这一数字相比2000年的1%增长了5倍。根据人口普查局的数据，尽管近些年来外国出生的全职母亲和美国本土出生的全职母亲都有增长，但移民妈妈有四成在家带小孩，美国本土出生的妈妈这一比例仅为26%。报告指出，亚裔和西裔的全职妈妈比例远远超过白人和非裔的全职妈妈。可以说，现在大部分的孩子都是被非全职妈妈抚养大的，他们的童年生活多是在幼儿园中度过。不过，亚裔和西裔的孩子则更多地被全职妈妈带大，2012年，这一比例分别是37%和36%。白人儿童则只有26%，非裔儿童更低只有23%。

世界上的全职妈妈仿佛越来越多，她们有些是为了照顾年幼的孩子，有些是因为当地经济形势不好被迫放弃自己的工作。正是因为全职妈妈不断增多，因此社会上继“拼爹”之后也流行起“拼妈”的说法。中国网络上流传开一个被称为“当妈新标准”的顺口溜，戏称中国妈妈至少要有下述10种本事才称职。1.下得了菜场，上得了课堂；2.做得了蛋糕，讲得了故事；3.教得了奥数，讲得了语法；4.改得了作文，做得了小报；5.懂得了琴棋，会得了书画；6.搜得了攻略，找得了景点；7.提得了行李，拍得了照片；8.想得出创意，搞得了活动；9.挣得了学费，付得了消费；而第10项最最重要，扛得住情绪崩溃，熬得过岁月沧桑。但事实上，很多女性无法成为全职妈妈，很难做到名副其实的里里外外一把手。

全职妈妈对孩子成长有利

从社会学的角度看，一个家庭如果夫妻中一个人的收入够多，养家糊口不犯难，夫妻中的另一半留在家里照顾孩子、操持家务是一种合理的分工。女性走上社会参加工作现在成了流行趋势，除了可以增加家庭收入外，也是女性社会地位的一种象征。而从家庭的角度来说，人们更倾向于父母中能有一人在家里照顾幼小的孩子，不论是母亲还是父亲，其基本理由是可以增进父母与子女间亲密的关系。1977年，美国人赞成全职妈妈对孩子成长有利观点的人不足一半，为49%。此后赞同这种观点的人数比例不断上升，2008年以后高达七成的人持这一观点。

美国人对待全职妈妈的态度也有分野，65%的男性认为全职妈妈对孩子的成长有利，而女性赞同这种观点的人数比例为55%。大学以上教育程度的人群中，有51%的人赞同全职妈妈对孩子的成长有利的观点，而在高中或高中以下学历人群中，赞同这种观点的人数比例为66%。看起来，书念得越多，越不喜欢在家带孩子当个家庭主妇，少读书的人更乐意当个家庭主妇，不挣钱也不去操那份心。当然，能当个阔太太是最理想的，家里不差钱，做一个家庭主妇何乐而不为。

作为全职妈妈，自然在家中有更多的时间与孩子相处，也可以将家整理得干干净净，让忙累的另一半回到家后感觉舒适。日本是家庭主妇比例较高的国家，很多女性出嫁后就会选择当个伺候丈夫、照料孩子的家庭主妇。有工作的母亲比较辛苦，不仅在外面拼命工作赚

钱，回到家还要照料孩子。如果在时间上作一对比，就更可以看出上班族全职妈妈有多辛苦。根据调查，整天呆在家里的全职妈妈每周用于家务事的时间为23个小时，上班族妈妈每周用于家务事的时间略少，但也有14个小时。全职妈妈虽然呆在家里的主要任务是照顾孩子，但美国全职妈妈每周用在照顾孩子的时间平均为18个小时，上班族妈妈照料孩子的时间为11个小时。全职妈妈每周用于休闲的时间平均为31个小时，比上班族妈妈的休闲时间要多出9个小时。而在睡觉上，全职妈妈每周睡觉的时间平均为63个小时，而上班族妈妈每周睡觉的时间平均为58个小时。

全职妈妈花时间"细养"孩子

美国的孩子通常6岁后开始上学，因此全职妈妈在照料5岁以下孩子时会花费较多时间。一旦孩子上学，这当妈的就轻松多了。全职妈妈如果是照料5岁以下的孩子，每周用在照料孩子上的时间平均为25个小时，用在家务事上的时间平均为24个小时，用在休闲上的时间平均为27个小时。如果家中有6至17岁的孩子，全职妈妈照料孩子的时间每周平均为12个小时，用在家务事上的时间平均为27个小时，用在休闲上的时间平均为31个小时。

全职妈妈照料孩子时间的长短与其教育程度还有一定的关系。教育程度越高的母亲照料孩子的时间越长，这大概叫细养，在教育孩子上会多花些时间。而教育程度低的母亲，对孩子大概属于粗养，对孩子教育的时间会少一些。大学以上教育程度的全职妈妈每周照料孩子花费的时间平均为24个小时，而高中或高中以下教育程度的全职妈妈每周照料孩子花费的时间平均为17个小时。在各族裔中，亚裔全职妈妈照料孩子的时间最长，每周平均为23个小时。白人全职妈妈也挺乐意在孩子身上下功夫，每周照料孩子的时间平均为21个小时。黑人全职妈妈看起来是不太喜欢带孩子，每周用于照料孩子的时间平均仅为16个小时。西裔全职妈妈的情形也好不到哪去，每周照料孩子的时间平均为17个小时。

虽然在中国当个"好妈妈"或许需要上面提到的"十大武功"，但照料孩子通常有4个方面的重点。第一是满足基本生活需要，比如喂孩子，为孩子做饭、洗澡、换衣服等。第二是管理，要教孩子懂规矩以及日常生活如何自立，参加学校家长会等。三是陪孩子娱乐，比如一起玩游戏、到户外活动等，而不是把孩子往电视机前一扔，让他们成了个小电视迷。四是教育孩子，为孩子讲故事，教孩子认字，帮助孩子做作业等。美国全职妈妈和上班族妈妈在这四方面花费的时间是有差异的，特别是在满足基本生活需要、陪孩子娱乐和教育孩子上，差异就更大。全职妈妈每周用在孩子基本生活需要上的时间平均为8.3个小时，上班族妈妈每周在这方面的时间平均为4.2个小时；全职妈妈每周用在孩子管理上的时间平均为4.7个小时，上班族妈妈每周在这方面的时间平均为3.6个小时；全职妈妈每周用在孩子娱乐上的时间平均为4个小时，上班族妈妈每周在这方面的时间平均为1.7个小时；全职妈妈每周用在孩子教育上的时间平均为3个小时，上班族妈妈每周在这方面的时间平均为1.7个小时。



投资移民潮推动美国房产热

■ 文 / 汤生阳

有人说，海外投资中“房产”与“移民”属于不同的投资领域，两者的需求目的与投资人群有很大差别。但细究其中的原由，不难发现两者有千丝万缕的联系。

国内最早从事美国投资移民之一的上海景鸿出入境服务有限公司移民部总监李慧告诉我们：“如今美国投资移民已成为中国高净值人群最为首肯的移民选择，从2004年中国人获得美国绿卡的寥寥十几人，到2013年约6900人拿到美国绿卡，短短十年的发展中，美国移民人数正以成倍数增长。并且如今的投资人对于移民的考虑也不仅仅只是为了获得身份后的便利，在办理移民的过程中，许多投资人都已经开始购置美国的房产，为未来的生活及投资作规划。”

中国企业在美大购房产

2013年是中国人海外购房与移民前所未有的“出海年”。绿地集团以50亿美元购得美国纽约布鲁克林的大西洋广场项目，复星国际以总价格7.25亿美元购得纽约的第一大通曼哈顿广场，SOHO中国CEO与巴西财团联手以7亿美元购买了美国纽约通用大楼40%的股权。2013年12月，万科亦表示将进军曼哈顿的摩天大楼。中国企业在美国大都市的购房狂潮的背后，是中国高净值人群的移民潮。据中国财富研究机构胡润的报告显示，有64%的中国百万富翁已经移民或正在准备移民，而有三分之一的中国超级富豪（亿万富翁）已经移民。如果假设这个高净值人群把5%的可投资产投资在海外房地产，将产生上万亿的需求，还不包括其他的配套服务。这种需求，加上人民币升值的预期，以及国内房地产的限制和风险，构成了海外扩张的主要原因。

价格吸引中国人购美国房产

逐步回暖的美国房产市场是否将成为中国投资人又一块乐土，我们暂可不必定论。但美国成为中国移民潮的主流移民目的地所带来的庞大购房需求是显而易见的。福布斯杂志2013年曾经引述报告表示，未来几年，富裕的中国人花在美国房地产市场上的金额将达数十亿美元。地产网站报道，在加州，中国人是房地产市场上第三大外国购买者群体。而在纽约，中国人是仅次于多明尼加富翁的第二大买家群体。在美国50个州中，中国人购买的美国房产最多。中国人购屋量在50 个州中的44个州都排名前五位。中国人既把海外房产看作一个投资机会，也将它视为在中国之外的第二处个人住房。中国投资人认为，美国房地产市场在经历了经济衰退以来最糟糕的危机后，房价一直处于低迷状态之中。相对低价的房产，推动了中国人对美国住宅和商业房地产市场的投资，并创下历史纪录。

购房为了子女教育

随着中国人越来越关心下一代子女教育，更多的家庭选择将子女送去海外留学，并为子女办理海外身份，提前为他们的未来发展铺垫良好基础。其中自住型的住宅房产及学区类房产，就成为了中国移民投资人最为青睐的房产资源。据美国《华尔街日报》4月11日报道，中国投资人购买美国大学城高端房地产物业来满足上高中及大学子女对居



住的要求。李慧补充说:"很多为了子女出国教育考虑的移民投资人都选择购买高端住宅,这样可以给孩子提供比住校更好的环境。最重要的是,许多移民投资人希望投资房地产可以帮助支付孩子高昂的学费,因此家长可能会买下几套公寓,一套给孩子自用,另一套用来获取投资收益。"对于这样鱼和熊掌都想兼得的想法,也并非空穴来风。据摩根斯坦利的一项调查显示,在美国2014年的投资选项上,房地产视为首选。近三成的受访者表示会在2014年购买住宅或是商业房地产,也有23%的人表示会投资到房地产投资信托基金上,更多的富有投资人已把眼光转向开始反弹的房地产市场。在过去的12 个月,美国房地产的价值上升了8%,比2009 年房地产陷入低谷时的价值上升了71%。而全美20 个城市的住房价格指数,2014 年比2012 年上升了24%。

美国也有"学区房"

曾与一位移民美国的朋友聊到他移民美国后购买房产的经历。朋友的思想观念比较超前,眼光也很独到,在美国拥有自己的公司外,还投资一些房产。他在美国购置的第一套房子是带停车库和草坪的双层独栋,生活空间宽敞,周边环境也非常优美。当时以不到30万美元的价格购入,一家人生活得十分惬意。朋友表示如果不要求繁华地段的话,10万~15万美元就能够在美国买下像他那样的房产,而且一般是全部装修,提包即可直接入住,十分便利。也就是说,一般工薪阶层尤其是双职工工作约3-5年就可以贷款买房。只要支付20%的首款,月供和其他分期付款基本少于每月可支付收入的30%。即使在在旧金山湾区或是纽约这样的大城市,也能贷款买得起房。虽然他偶尔也会"抱怨"每月都需要交纳一定的房产税,修剪草坪和打扫庭院很麻烦,垃圾处理不善还要担心罚款等,但只要有正式工作和稳定的收入,这些问题都不大。而正是有了对住宅环境"苛刻"的要求,家家户户都会把自家庭院草坪打理得非常整洁,不仅提高了整体生活环境质量,生活方式也变得更加自然、健康、理想。当孩子到了入学年龄他开始考虑换房,他想换个学区好一些的地方。当初他移民美国除了追求事业上的发展,还为了下一代的成长环境和教育考虑。美国采取的学区制度相对比较公平,适龄学生采取"就近入学"的原则,因此在美国也有"学区房"一说。相较于环境地段差不多的房产,拥有教学资源和水平更优的学区房价要高30%左右甚至更多,这意味着不仅买房成本更高,要缴纳税费也更多。不过从另外一方面来说,优质学区在教学资源和教育水平上,对子女的教育和未来发展更加有利,而大学也是对自己本学区的生源给予优待。就拿犹他州来说,经济水平在美国较高,盐湖城地区独立住宅房价大概在20万~23万美元。如果在当地高中就读考入犹他大学,一学年学费只要6000美元,比美国其他同等学校学费节省了2万~3万美元。加之学区房的房价相对来说比较稳定,可以说是安全性比较高的投资。整体算下来,并不会增加多少成本而子女又能接受更好的教育。

其实无论投资"房产"还是投资"移民"两者并非对立,对于中国大多数只专心于投资海外房产的投资人而言,仅是资产保值与一定回报率是其考虑的重点,以后他们可能才会去考虑海外身份。而对于更多的中国移民人士来说,获得一个移民身份只是未来规划的第一步。在未来的生活中,合理地在海外通过投资来规划好资产,获得有效的保值收益,才能为未来生活添光加彩。M



沪港通:双赢的举措

■ 文 / 申银万国　陈峥嵘

沪港通可以为上海股票市场引入总投资额度达3000亿元的境外人民币资金,尤其是长线资金,有利于改善A股市场资金面。

4月10日,中国证监会与香港证监会发布《联合公告》,决定原则批准上海证券交易所、香港联合交易所有限公司、中国证券登记结算有限责任公司、香港中央结算有限公司开展沪港股票市场交易互联互通机制试点,以促进内地与香港资本市场共同发展。

项目要点

所谓沪港通项目,是指上交所和港交所将允许两地投资者通过当地证券公司(或经纪商)买卖规定范围内的对方交易所上市的股票。沪港通项目包括沪股通和港股通两部分内容:(1)所谓沪股通,是指投资者委托香港经纪商,经由港交所设立的证券交易服务公司,向上交所进行申报(买卖盘传递),买卖规定范围内的上交所上市的股票;(2)所谓港股通,是指投资者委托内地证券公司,经由上交所设立的证券交易服务公司,向港交所进行申报(买卖盘传递),买卖规定范围内的港交所上市的股票。

沪港通项目遵循沪港两地证券市场现行的交易结算法律法规和运行模式,主要制度要点有以下五个方面。

(1)适用的交易、结算和上市规定。交易结算活动遵守交易结算发生地市场的规定和业务规则。上市公司将继续受上市地上市规则和其他规定的监管。沪港通项目仅在沪港两地均为交易日且能够满足结算安排时开通。

(2)结算方式。中国内地结算、香港结算采取直连的跨境结算方式,相互成为对方的结算参与人,为沪港通项目提供相应的结算服务。

(3)投资标的。试点初期,沪股通的股票范围是上交所上证180指数、上证380指数的成份股以及上交所上市的A+H股公司股票,港股通的股票范围是港交所恒生综合大型股指数、恒生综合中型股指数的成份股以及同时在港交所和上交所上市的A+H股公司股票。双方可根据试点情况对投资标的范围进行调整。

(4)投资额度。试点初期,对人民币跨境投资额度实行总量管理,并设置每日投资额度,实行实时监控。其中,沪股通总投资额度为3000亿元人民币,每日投资额度为130亿元人民币;港股通总投资额度为2500亿元人民币,每日投资额度为105亿元人民币。双方可根据试点情况对投资额度进行调整。

(5)投资者。试点初期,香港证监会要求参与港股通的境内投资者仅限于机构投资者以及证券账户和资金账户余额合计不低于人民币50万元的个人投资者。

沪港通是市场驱动型的沪港股票市场交易互联互通机制,能够很好地满足沪港两地投资者的跨境股票投资需求。推出沪港通,其最大优势是在不改变沪港两地现行的交易法律法规和运行模式及投资者交易习惯的前提下,沪港两地投资者可以绕过QFII、RQFII和QDII等过渡性证券投资制度安排直接投资规定范围内的对方交易所上市的股票,给他们带来新的交易机会。

受益颇多

可以预计,沪港通项目的开通将使那些已在香港设立子公司的中资券商更加受益。具体来说,不仅有利于中资券商母公司积极拓展港股通业务,开发新的港股通客户资源,也有利于中资券商香港子公司积极拓展沪股通业务,开发新的沪股通客户资源。截至目前,中国证监会已核准在香港设立子公司的境内证券公司共有21家,分别是国泰君安、国元证券、广发证券、华泰证券、申银万国、海通证券、平安证券、国都证券、国信证券、安信证券、东方证券、光大证券、中投证券、长江证券、银河证券、兴业证券、财通证券、齐鲁证券、中信建投、西南证券和方正证券。《联合公告》发布当日券商股表现强势,比如,A股中信证券一度涨停,海通证券盘中涨幅超过8%;港股国泰君安盘中涨幅超过20%,海通证券接近15%,中信证券超过10%。

推出沪港通,既便于内地投资者直接使用人民币投资香港股票市场,也可以给境外人民币资金开辟新的投资渠道,有利于支持香港发展成为离岸人民币业务中心,便利人民币资金在沪港两地股票市场顺畅、有序地跨境流动,促进人民币跨境使用和人民币资本项目可兑换,从而推动人民币国际化进程。

推出沪港通,可以为上海股票市场引入总投资额度达3000亿元的境外人民币资金,尤其是长线资金,有利于改善A股市场资金面,为A股市场注入新的动力和活力,活跃A股市场交投,扩大A股市场交易量,从而提振A股市场。

沪股通将直接利好低估值大盘蓝筹股和A/H股折价股板块,有助于发掘和提升这两个估值安全垫高的板块的投资价值,促使其估值修复。M



沪港通效应短暂

■ 文 / 本刊记者 姚 舜

4月10日中国证监会与香港证监会发布联合公告，批准沪港两地投资者互买对方交易所部分上市股票。虽然沪港股票互通具有划时代的意义，但消息给港股带来的刺激作用如昙花一现。

关注细节公布

高盛研究报告称，沪港通这项机制是中国实现资本账户开放的又一措施，且将扩大中国投资者可投资的资产类别，但沪港通带来的只是短期效应。总体而言，允许投资者买什么远没有投资者买到的是什么重要，沪港通这项政策无法改变经济的下行趋势，不能改善经济结构，不能降低信用风险，也不能化解房地产泡沫。该行认为，这种停留于表面的政策调整显示出那些急需的结构性改革依然较难推行。

摩根资产管理表示，投资策略并未因此政策出台而进行大调整，但沪港通有利于新经济板块表现，如科网股、豪赌股及清洁能源会受益。预计沪港通未来额度或提升，进一步带动资本账户开放，长远有助于消除A、H股溢价。

美银美林表示，沪港通将在今年10月左右推出，较该行原预期的2016年早。该行建议关注日后公布的细节，包括对现有A股及H股上市企业的影响、QFII或RQFII额度是否同时适用，以及会否出现资本外流限制或投资沪股时征收印花税。

瑞士银行指出，历来对合格境外机构投资者(QFII)额度的需求更大，QFII额度常常用光，而合格境内机构投资者(QDII)需求较为有限，目前额度只用了不到50%。对于已经获准通过现有机制在华投资的机构是否能够在新机制下投资，券商和资产管理公司仍存在疑问，不确定是否能够绕开QFII投资内地股市。另外，监管机构尚未说明不同类型的投资者的待遇有何区别。虽然两者没有冲突，但可能需要监管机构协调相关的限制。

▶大行最新港股评级

代码	简称	机构	评级	目标价(港元)	点评
00004	九龙仓	高盛	维持“买入”	70	看好增长前景
00017	新世界发展	高盛	维持“中性”	9.5	下调盈利预测
00175	吉利汽车	摩通	维持“中性”	3	下调盈利预测
00210	达芙妮	摩通	减持	2.8	上调盈利预测
00338	上石化	摩通	“增持”降至“减持”	2	下调盈利预测
00386	中石化	瑞银	维持“买入”	9	看好增长前景
00425	敏实集团	摩通	维持“中性”	14	股价持续受压
00538	味千中国	摩通	维持“中性”	6.5	下调盈利预测
00590	六福珠宝	瑞信	维持“中性”	24.6	下调盈利预测
00883	中海油	瑞银	维持“中性”	13.1	上调盈利预测
00940	动物保健品	瑞信	跑赢大市	7.06	看好增长前景
00991	大唐发电	高盛	维持“中性”	3.8	上调盈利预测
01071	华电国际	高盛	维持“买入”	5.2	上调盈利预测
01114	华晨汽车	摩通	维持“增持”	14	看好增长前景
01293	宝信汽车	摩通	维持“中性”	6	下调盈利预测
01728	正通汽车	摩通	维持“中性”	5	下调盈利预测
02238	广汽集团	摩通	“中性”降至“减持”	6.7	盈利有下跌风险
02333	长城汽车	摩通	“增持”降至“中性”	41	估值较高
02343	太平洋航运	摩通	维持“增持”	6	竞争加剧
02386	中炼化	瑞信	维持“跑输大市”	8	下调盈利预测
02600	中国铝业	美银	维持“跑输大市”	1.9	艰辛状况继续
02877	神威药业	美银	维持“中性”	15.3	上涨空间有限
03308	金鹰国际	大摩	维持“与大市同步”	11.8	下调盈利预测
03800	保利协鑫	高盛	维持“买入”	3.6	看好增长前景
03808	中国重汽	大摩	“与大市同步”降至“减持”	4.1	下调盈利预测

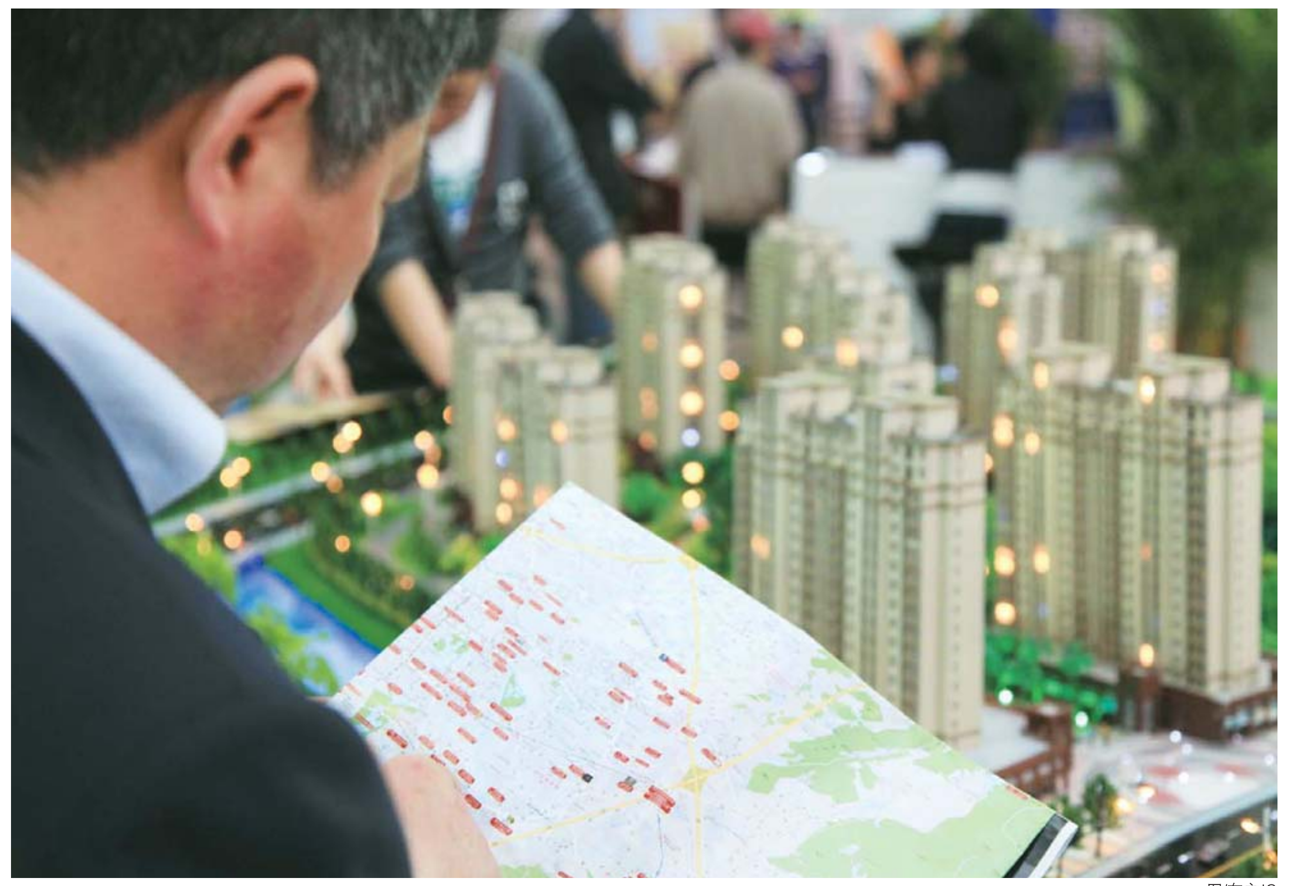
哪些港股将受益

哪些港股有望受益沪港通?

摩根士丹利认为，沪港通有助于吸引更多内地普通投资者投资港股，预计港交所可受惠交投增加，高质量的香港蓝筹股也应可增加交易，如汇丰控股、腾讯控股、友邦保险、长江实业 、金沙中国。另外，投资者会关注三大主题股份：一是A、H股折让较大的股份；二是只在香港上市的大型或蓝筹股，如友邦保险、中国财险、金沙中国、腾讯控股、中国太平、汇丰控股、长江实业、中海油等；三是两地的券商及结算中介机构。

美银美林认为，沪港通有利于内地券商，因为市场或会出现一些投资A股的海外基金。其中，海通证券、中信证券及中国银河等3家券商将会成为主要受惠者，因为3家公司在香港及内地均有业务，佣金及客户数量有潜在上升的可能性。

高盛认为，短期内，沪港通将利好那些在上海和香港同时上市且在A股存在显著折价的公司，如金融和材料板块的蓝筹股，以及A股中的海外市场比较稀缺的板块，如白酒和中药行业。对于H股来说，沪港通将利好A股比较稀缺的板块，如消费品行业和互联网行业。M



图/东方IC

“炒地图”风再起

■ 文 / 本刊记者 郭娴洁

随着刺激地方经济的力度加大，“地图”板块将有所扩大；并且随着政策的不断细化，“炒地图”行情会一波接着一波。

“炒地图”是A股的特色，几乎每年都要兴盛一下，而进入2014年，“炒地图”之风更盛。近日，在沪港通等利好消息基本封杀了大盘向下空间之时，指数呈现企稳之势；京津冀一体化、丝绸之路概念、黄河金三角等概念风起云涌。

“炒地图”接力赛

目前来看，A股的“炒地图”更像个接力赛。自中央提出“京津冀一体化”的战略构想，习近平总书记在北京主持召开座谈会，对京津冀协同发展提出“七个着力”要求。3月下旬，有消息称，京津冀协同发展相关自贸区规划有望近期出台。受此利好影响，京津冀概念股掀起涨停潮。分析人士表示，京津冀一体化空间非常大，将超出市场预期，一旦进入实质阶段，将极大打开投资空间。自3月中旬以来，京津冀概念股行情至今已持续发酵了一个多月。特别是在龙头品种廊坊发展股价成功完成了翻番，上涨近200%；唐山港股价已翻倍，涨幅达117%；宝硕股份股价接近翻倍，恒天天鹅涨幅逾七成。而炒作的资金除了游资，更有机构参与其中。

4月14日，沪港通消息带来的大盘激情暂时平息，两市大盘波澜不惊，走势可谓四平八稳，而题材股再度活跃，新丝绸之路概念股涨幅居前。午后，新疆板块出现了快速拉升现象。当日，

新疆板块 、京津冀及晋陕豫黄河金三角、厦门自贸区受政策利好影响全线上涨，新疆板块涨幅 2.86% ，京津冀涨幅2.89%，三个区域共11只个股涨停。其中，新疆本地股占了8只，天利高新、天山股份、北新路桥等8只个股涨停。表现强势的地区概念股还有河南板块，隆华节能涨停，牧原股份、雏鹰农牧、同力水泥等个股涨幅均超过5%。此外，受厦门自贸区刺激，厦门本地股也一骑绝尘，厦华电子涨停，美亚柏科涨逾7%，厦门港务、象屿股份涨超6%，厦门国贸、厦门空港、建发股份等涨幅居前。统计显示，丝绸之路概念主力净流入资金3.31亿元，均位居第一位。成交龙虎榜显示，天山股份、准油股份、西部建设等个股均有机构买入。

4月15日，上证综指以1.40%的跌幅结束六连阳。然而，西藏板块逆市走强，担当起领涨大任。截至收盘，该板块整体上涨2.54%，没有下跌的个股。其中，西藏发展一度涨停，收涨7.57%，西藏珠峰、西藏城投涨逾4%，西藏天路、西藏药业涨幅超3%。

区域振兴蕴藏机会

以一惯的做法，“炒地图”行情与政策的激励相关，此次也不例外。消息面上，各个地区深化改革的消息不断出台，点燃着股市的“炒地图”之风。

2月26日，习近平主席在北京主持召开座谈会，明确京津冀协同发展是重大国家战略。据业内分析，高层将京津冀一体化上升为国家战略，有意通过顶层设计加速京津冀区域成为中国经济的“第三极”。这意味着京津冀协同打造新的首都经济圈，将成为继长三角、珠三角之后，我国第三个最具活力的城市群。

据媒体报道，目前北京市政府和国家发改委已经启动京津冀协同发展战略研究。与过去首都经济圈以首都为中心的研究不同，京津冀协同发展研究以北京、天津为双中心。包括保定在内，几乎所有临近北京的区域都在试图成为“京津冀一体化”的先锋营，从而构建“两核多点”格局。而在国家发改委国土开发与地区经济研究所所长肖金成看来，首都经济圈将以北京、天津为中心，这和过去最初的以北京为中心的概念不同，这意味着河北全省将纳入首都经济圈。

新疆板块的上涨得益于日前“支持乌鲁木齐打造丝绸之路经济带”的会议。另据新疆日报报道，4月11日，新疆维吾尔自治区党委常委(扩大)会议研究并原则通过的《自治区党委全面深化改革领导小组2014年工作要点》和《自治区全面深化改革重大举措分工方案》。国务院14日发布关于晋陕豫黄河金三角区域合作规划的批复，原则同意《晋陕豫黄河金三角区域合作规划》。

西藏板块的上涨得益于日前有关于“发展壮大西藏集体经济”的调研。而厦门板块的上涨则得益于“海西自贸区”——以福建为主体包括周边地区，南北与珠三角、长三角两个经济区衔接，具有进一步带动全国经济走向世界的特点，是拥有独特优势的地域经济综合体。

广发证券的研报认为，在“稳增长”这条主线上，区域振兴是重要线索。结合当前宏观经济状况，一系列区域振兴举措或将相继出台。因此，“炒地图”行情的出现在意料之中。

万联证券认为，可以看出来，“炒地图”现象主要是因为投资者获利盘兑现后不想离开市场，因而寻找新的热点炒作。加上消息面上最近各地纷纷出台国资改革的政策，让市场对国改股的炒作热情不断高涨也为这种现象起到了推波助澜的作用。

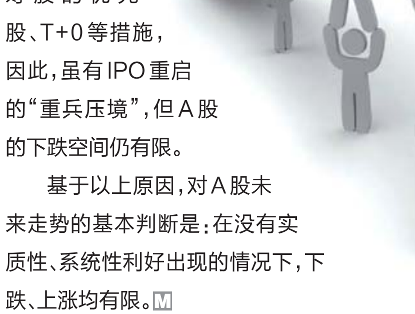
而对区域振兴，相当多的分析师一致看好。如安信证券指出，京津冀一体化上升到国家战略已经毋庸置疑，一旦进入实质阶段，整个河北都将发生翻天覆地的变化。因此，安信证券强烈推荐在河北参与地产开发、承接产业转移的地产股。华泰证券指出，京津冀一体化将极大打开相关行业的投资空间，因此建议积极关注京津冀地区建材、钢铁、电力设备、房地产、环保、交运、化工、汽车等行业及个股的投资机会。万联证券认为，新疆在“新丝绸之路”经济带中的地位无可替代。新疆乌鲁木齐的远期规划、喀什和霍尔果斯经济开发实验区的规划现已落地 ，其中蕴含着基建、旅游、交运、能源管道和消费等行业的投资机会。

综合而言，相关“炒地图”行情不会一蹴而就，而随着刺激地方经济的力度加大，“地图”板块将有所扩大；并且随着政策的不断细化，“炒地图”行情会一波接着一波。

无力挽救A股

那么，“炒地图” 行情的一派火热，能否进而成为大盘新的上涨动能呢？中信证券表示，上市公司盈利同比增速下行如期兑现，近日公布的实体数据略弱于市场预期，GDP一季度增速降至7.4%；稳增长政策力度难超预期，且效果有限；而宏观流动性预期与风险偏好转暖或难持续。整体而言，对后市依然相对谨慎。

不过，也有业内人士表示，近期的震荡调整会成为一个转折期，很重要的一个原因就在于市场预期后三个季度的GDP数值会好于第一季度。一方面第一季度是全年开工率的最低点，另一方面市场对于宏观调控目标的引导作用还是有所想象的。再加上，沪港通、沪台通，以及大盘蓝筹股的优先股、T+0等措施，因此，虽有IPO重启的“重兵压境”，但A股的下跌空间仍有限。



基于以上原因，对A股未来走势的基本判断是：在没有实质性、系统性利好出现的情况下，下跌、上涨均有限。

蓝宝石行业高速成长

■ 文 / 本刊记者 姚 舜

随着蓝宝石产业规模的扩大，伴随生产技术的改进，成本将进一步降低。蓝宝石材料会从高端应用领域进入到中低端领域，直接进入高速的成长阶段。



图/microfotos

今年以来，新一代苹果手机将使用蓝宝石的消息引爆了蓝宝石概念股。作为消费电子行业的新材料，蓝宝石的需求快速增长，蓝宝石产业规模也在迅速扩大。

广发证券的研究报告称，电能与光能高效转化是移动互联网时代的第二大应用，电能转化成为光能最高效的方式是LED。作为显示屏背光源的核心器件，LED产业将迅速发展，蓝光及白光LED的基础材料蓝宝石因此受益。

国泰君安预计LED照明大周期启动，将带动蓝宝石行业在消费电子广泛应用之前率先迎来新一轮景气大周期。蓝宝石将成为贯穿主流电子高景气细分行业的新材料应用。该行看好蓝宝石大周期，上半年LED率先驱动，下半年消费电子接棒、迎接更大行情。受益公司包括：具有技术优势与全产业链布局的天通股份，供货成熟的露笑科技，激光加工企业大族激光。

申银万国研究报告表示，LED照明迎来黄金三年，促使蓝宝石需求快速升温，行业景气底部大幅回升。自从iPhone 5S开始，蓝宝石应用于摄像头盖板及Home键，蓝宝石开始向消费电子应用延伸，而苹果公司与GT Advanced的协议引发了对蓝宝石替代手机盖板玻璃的猜想。从长期看，未来苹果可能在智能终端领域继续推进蓝宝石等新材料应用，刺激蓝宝石材料以及生产加工设备的大量需求。随着蓝宝石产业规模的扩大，伴随生产技术的改进，成本将进一步降低。蓝宝石材料会从高端应用领域进入到中低端领域，直接进入高速的成长阶段。不考虑传统手表及军工等应用的条件下，根据LED衬底和消费电子需求，预计到2018年，全球蓝宝石材料的市场将从2013年的14.7亿元增长到141.5亿元，平均每年复合增长速度达到57%。个股首推天通股份、大族激光、安泰科技，建议关注水晶光电、铜峰电子、露笑科技、晶盛机电。同时，建议关注介入蓝宝石供应链的三安光电、华工科技、东晶电子等公司的爆发潜力。M

行业评判

国泰君安　军工股受益空军投入增加

随着我国空军未来的战略地位进一步提高，预计空军投入在国防投入的占比将有所加大，同时不排除未来成立新兵种的可能。从国防装备上看，预计对于航天装备系统的采购将会进一步增加，同时对军用飞机、加油机等进攻性的装备需求和配备也会大大加强。相关受益标的包括航天动力、航天长峰、中航飞机、航天科技、中国卫星、中航电子和航空动力。

申银万国　特高压行业持续稳健发展

环保治理与新能源发展催生输电革命，特高压建设有望上升为国家重大能源战略。2014年起线路获批和建设有望“批量常态化”，特高压行业未来将持续稳健发展。推荐关注业绩弹性相对较大的主设备商，比如平高电气、中国西电、特变电工、许继电气，关注*ST天威；可特别关注特高压线路建设对带动本地能源开发及相关企业发展的重大意义，推荐特变电工、金风科技。

中信证券　海上丝绸之路增港口价值

“海上丝绸之路”规划制定将直接提升北部湾城市群，以及广州、福建、海南、浙江等省港口城市的投资热度。从自贸区经验来看，沿海开放政策推动下，港口航运板块的弹性最大。重点关注北部湾港口航运标的北海港、五洲交通等，以及其他省份标的宁波港、宁波海运、珠海港等。长期来看，区域能源、贸易、旅游等产业有望受益于深化开放。

▶券商最新A股评级

股票代码	股票简称	机构名称	最新评级	上次评级	目标价(元)	研究日期
000333	美的集团	瑞银证券	买入	买入	62.00	2014-4-16
000558	莱茵置业	海通证券	买入	买入	7.00	2014-4-16
000876	新希望	中信证券	买入	买入	18.00	2014-4-16
000963	华东医药	国泰君安	增持	增持	58.00	2014-4-17
002013	中航机电	中银国际	买入	买入	21.00	2014-4-16
002063	远光软件	瑞银证券	买入	买入	28.50	2014-4-16
002230	科大讯飞	中信证券	买入	买入	35.00	2014-4-17
002238	天威视讯	中金公司	审慎推荐	审慎推荐	15.00	2014-4-17
002318	久立特材	中信证券	买入	买入	25.00	2014-4-16
002341	新纶科技	东方证券	买入	买入	19.50	2014-4-16
002358	森源电气	东方证券	买入	买入	33.00	2014-4-17
002372	伟星新材	中信证券	买入	买入	20.00	2014-4-16
002430	杭氧股份	中金公司	审慎推荐	审慎推荐	8.67	2014-4-17
002532	新界泵业	国泰君安	增持	增持	30.00	2014-4-16
002572	索菲亚	招商证券	强烈推荐	强烈推荐	22.20～25.90	2014-4-15
002614	蒙发利	海通证券	增持	中性	40.00	2014-4-15
002625	长安汽车	东方证券	买入	买入	15.70	2014-4-17
002649	博彦科技	招商证券	强烈推荐	强烈推荐	45.60	2014-4-15
002664	信质电机	海通证券	买入	买入	41.10	2014-4-15
002671	龙泉股份	安信证券	买入	买入	22.00	2014-4-15
002690	美亚光电	瑞银证券	买入	买入	55.00	2014-4-15
002714	牧原股份	海通证券	买入	买入	39.60	2014-4-16
300073	当升科技	安信证券	买入	-	20.00	2014-4-16
300126	锐奇股份	招商证券	强烈推荐	强烈推荐	18.00	2014-4-17
300079	数码视讯	海通证券	买入	买入	30.30	2014-4-15
300164	通源石油	海通证券	买入	买入	27.00	2014-4-16
300190	维尔利	招商证券	强烈推荐	强烈推荐	27.30～28.80	2014-4-15
300197	铁汉生态	瑞银证券	买入	买入	31.40	2014-4-15
300207	欣旺达	申银万国	买入	买入	32.00	2014-4-15
300271	华宇软件	国信证券	推荐	推荐	40.00	2014-4-17
300285	国瓷材料	海通证券	买入	买入	43.75	2014-4-15
300335	迪森股份	瑞银证券	买入	买入	17.10	2014-4-15
600138	中青旅	东方证券	买入	买入	26.52	2014-4-15
600153	建发股份	中金公司	推荐	推荐	9.00	2014-4-17
600258	首旅酒店	东方证券	买入	买入	18.00	2014-4-16
600309	万华化学	海通证券	买入	买入	22.00	2014-4-15
600320	振华重工	海通证券	买入	买入	4.97	2014-4-16
600337	美克股份	招商证券	强烈推荐	强烈推荐	8.75	2014-4-17
600340	华夏幸福	国泰君安	增持	增持	37.31	2014-4-17
600403	大有能源	海通证券	中性	买入	5.08	2014-4-16
600438	通威股份	申银万国	买入	买入	13.30	2014-4-15
600499	科达机电	国金证券	买入	买入	24.00	2014-4-17
600481	双良节能	东方证券	买入	买入	16.56	2014-4-15
600517	置信电气	海通证券	买入	买入	25.20	2014-4-16
600549	厦门钨业	海通证券	买入	买入	40.00	2014-4-16
600570	恒生电子	瑞银证券	中性	买入	29.50	2014-4-16
600600	青岛啤酒	齐鲁证券	买入	增持	51.74	2014-4-15
600616	金枫酒业	国泰君安	增持	增持	10.40	2014-4-16
600628	新世界	国泰君安	增持	增持	12.00	2014-4-16
600633	浙报传媒	国泰君安	增持	增持	45.92	2014-4-16
600872	中炬高新	国信证券	推荐	-	13.30	2014-4-16
600886	国投电力	招商证券	强烈推荐	强烈推荐	7.00	2014-4-15
601098	中南传媒	华泰证券	买入	买入	16.00	2014-4-15
601117	中国化学	国泰君安	增持	增持	8.00	2014-4-16
601137	博威合金	海通证券	增持	-	16.50	2014-4-15
601339	百隆东方	东方证券	买入	买入	12.64	2014-4-17
601555	东吴证券	瑞银证券	买入	买入	8.97	2014-4-17
601888	中国国旅	国信证券	推荐	推荐	47.00	2014-4-16
601901	方正证券	东北证券	买入	推荐	6.35～7.00	2014-4-16
603288	海天味业	中信证券	买入	买入	85.00	2014-4-16

数据来源:Wind资讯

投资策略

国泰君安　国企改革新阶段

国企改革是三中全会深化改革路线图中的主要抓手,也是2014年"两会"的首要经济命题。当前,本轮国企改革已进入第二阶段,改革各先进省市正在出台详细配套措施和企业改革试点方案。在上海改革加速的示范作用下,江苏、安徽、浙江等省国企改革也陆续出现新的进展。经过一年多的酝酿和准备,本轮国企改革已进入深水区,而以上海为代表的江浙沪皖四省改革进程的顺利与否将成为进一步深化国企改革的关键。企业试点可能取得新突破,国企改革主题投资由务虚转向务实,重新赢得市场关注。推荐上汽集团、东方明珠、东吴证券、安徽合力、益民集团、江淮汽车和上海机电等。

海通证券　主题投资正当时

稳增长消除增长回落和信用违约的风险,市场情绪回升。投资者对低估蓝筹、新经济各有偏好。在情绪回升背景下,主题投资符合存异求同特征。首先,丝绸之路是对外开放新战略。习近平总书记多次强调,能源局、交通部已推进配套政策,关注后续政策及二季度中央新疆工作会议。关注准油股份、通源石油、新疆城建、特变电工、中国南车、航空动力、曲江文旅、西安饮食等。其次,两岸自贸区有望成为海西建设新动力。两岸自贸区有望在ECFA框架下,以厦门自贸区、平潭自由港、台湾自由经济示范区等为基础,进一步加强两岸合作。关注建发股份、象屿股份、永辉超市、厦门空港、福建高速和中福实业等。

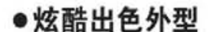
中信证券　寻找局部行情

当前的市场缺乏内生的投资主逻辑,基本面冲击和IPO重启又相互交错,在策略上只能退而寻找局部行情。建议继续关注两条丝绸之路(相关规划和扶持政策正在制定中)、国企改革(上海国资会议部署落实改革方案,以及江汽集团整体上市)、新能源汽车(北京车展,以及特斯拉总裁将于近期访华)等主题热点,以及军工(习近平调研空军机关、主持召开国安委第一次会议)、农业(猪价筑底反转带动养殖股向上)等行业的投资机会。

SIMPLY CLEVER
专于智 慧于行

Rapid Spaceback 昕动
让本色更出色





●炫酷出色外型



●1.4TSI 出色动力



●1255L出色空间

本色，是内心最真实的色彩！出色，要

斯柯达全新越级行旅车Rapid Space
动感红色车身点亮双眸，秀出你的出
空间展现你随心所驭的自由心境！起

斯柯达 —— 真实感悟 真爱生活



ŠKODA

展现最动人的精彩！用本色的视界发现更出色的世界，让本色更出色！
back昕动现已出色登场，透黑超广角后窗玻璃和晶耀炫黑车顶搭配
跳个性。1.4T澎湃动力释放你拥抱世界的出众热情。更有1255L超大后备
快莅临展厅或登录官网详询，感受心动一刻！

☎ 400 820 1111 www.skoda.com.cn



扫一扫，
即刻体验更多出色







轻判老鼠仓引发强烈不满

■ 文 / 本刊记者 张学庆

马乐违法所得高达1800多万元，已经属于情节特别严重的范畴，“判3缓5”不符合法律精神。



史上最大基金老鼠仓案马乐案在一审判决后引起投资者强烈不满。绝大多数人认为判罚过轻。新浪网站所做的一份网上调查显示，91%以上的网友认为缓刑判决过轻。

提出抗诉

4月4日，深圳市检察院提起抗诉，认为马乐案一审“判决量刑明显不当”，这是老鼠仓案中首次出现检察院抗诉的情形。

深圳检察院在官方微博上发布消息，称“由我院提起公诉的原博时基金经理马乐利用未公开信息交易一案，已经法院作出一审判决。我院经审查认为该判决量刑明显不当，今日，我院依法对该判决提出抗诉”。

3月28日上午，马乐案在深圳中级人民法院作出一审宣判，以利用未公开信息交易罪判处马乐有期徒刑3年、缓刑5年，并处罚金人民币1884万元。违法所得人民币1883万元依法予以追缴，上缴国库。深圳中院认为，马乐利用因职务便利获取的内幕信息以及其他未公开信息，从事与该信息相关的证券交易活动，情节严重，其行为已构成利用未公开信息交易罪。

马乐当庭表示服从判决，不上诉。

深圳中院同时表示，马乐具有自动投案的情节，且到案之后能如实供述其所犯罪行，符合自首的法律规定，依法可以从轻处罚。同时马乐认罪态度良好，其违法所得能全额返还，判处的罚金亦能全额缴纳，确有悔罪表现。另经调查评估，对马乐宣告缓刑对其所居住的社区没有重大不良影响，符合适用缓刑的条件，决定对其适用缓刑。

纵容犯罪

法院的判决结果显然不能令投资大众满意。从判决结果来看，很容易让人产生纵容老鼠仓的感觉，“缓刑不用坐牢了，这不是对老鼠仓的鼓励吗？而且对监管部门严厉打击老鼠仓也起到拆墙角的作用。”有网友直言。

因为从最近的一次老鼠仓李旭利案件判决看，交银施罗德原基金经理李旭利利用职务之便非法获利1000余万元，远远小于马乐的案值，但在2011年被判处有期徒刑4年，罚金1800万人民币，同时其违法所得1000余万元予以追缴，2013年二审维持原判。另一老鼠仓基金经理郑拓也被判刑3年。

据分析，根据刑法第180条规定，利用未公开信息交易罪，情节严重的，处5年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处违法所得1倍以上5倍以下罚金；情节特别严重的，处5年以上10年以下有期徒刑，并处违法所得1倍以上5倍以下罚金。

马乐案由于涉案交易金额大、涉及股票数量多、持续时间长等原因被认为是国内最大老鼠仓。在该案中，法院认定为“情节严重”，虽然有悔罪表现、自首情节，而且能够如数缴纳罚金，可以进行减刑，但作为国内最大的老鼠仓，对其缓刑似乎怎么也讲不通。

法律界人士认为，马乐违法所得高达1800多万元，已经属于情节特别严重的范畴，“判3缓5”不符合法律精神。因此，马乐案改判是大概率事件。

内幕交易、欺诈发行、违规披露、老鼠仓等侵害投资者利益的行为时有发生，严重地影响了投资者的信心和市场的公正性，究其原因，惩戒不够、违法违规成本过低是重要的因素。

舆论呼吁，不仅对犯罪的基金经理进行法律惩处，而且证监会也应该对基金经理所属的基金管理公司进行严厉追责，基金公司也需要承担监管失职的责任，要从制度上杜绝老鼠仓的发生。M

相关链接

20多人将被调查

4月14日，有媒体曝出上海一位专户投资经理涉嫌老鼠仓被监管机构的大数据系统查到。据知情人士透露，近期的一轮查处中，某个区域浮现了20余人的调查名单，这些人目前尚属于正常上班中。

据悉，目前暂未确认涉案具体公司及个人。但一位知悉该情况人士表示，此人系今年新查出来的，与去年底“上海地区基金公司中有5名权益类基金经理被监管部门带走协助调查”并非同一拨，不过亦并不确认是否仅有此一人。

另外，国内某大型基金公司高层卷入其一位行业知名度较高的下属涉嫌老鼠仓事件中。具体调查进度情况外界并不知晓。

经济下行拖累市场走好

■ 文 / 本刊记者 张学庆

市场缺乏系统性机会,只能做结构性挖掘。从估值看,中小板和创业板的市盈率水平处于历史相对高位,短期面临调整压力,但长期来看转型和成长仍将是市场重要的投资主题。

经济增长放缓仍然制约着市场向上。最新公布的数据显示,2014年一季度中国GDP同比增速从2013年四季度的7.7%降至7.4%。

拖累经济增长的主要因素包括出口低迷、房地产活动疲弱,以及部分行业去库存。由于房地产前景黯淡,政策不确定性犹存,以及2013年下半年信贷增速下行,这些都导致企业景气度回落、实体经济活动走弱。

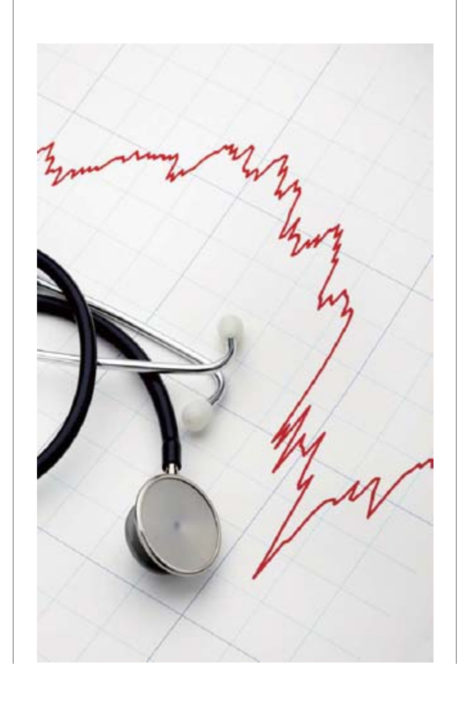
逼近下限

"虽然3月经济活动温和改善,但不足以打消市场对增长的忧虑。"瑞银中国首席经济学家汪涛表示,经济活动在3月份出现反弹。潜在出口增速有所改善,新出口订单也出现反弹,且基建投资增速加快。

由于"两会"之后政策不确定性有所降低,项目审批和财政拨款因此加快,再加上天气回暖推动建设活动出现季节性好转,3月份基建投资在去年高基数的基础上再次同比大幅增长23%。一季度基建投资同比增速从2013年四季度的15%增长至21%,这也印证了政府的确推出了部分"微刺激"政策。不过,政策的影响力尚未完全传导至工业生产,后者的同比增速仅从1~2月的8.6%小幅提升至3月的8.8%。基建投资的反弹也推动了电力需求和水泥生产的改善。

汪涛认为,一季度GDP数据表明经济增长已经逼近了政府设定"7.5%左右"GDP增速目标的"下限",而环比增速则更是低得多。尽管政府目前可以容忍短期经济增长略微偏离7.5%的全年增长目标,不会诉诸任何大规模刺激政策,但政府已经准备好支撑经济增长,使其保持在"合理区间",并确保完成全年目标。

实际上,政府"稳增长"的政策储备已准备就绪,近几周来已在部分领域开始行动:(1)棚户区改造,通过国开行发行住宅金融专项债券来增加资金支持;(2)铁路建设,上调全年投资和投产新线目标,设立铁路发展基金(每年2000亿~3000亿元)、创新铁路建设债券发行品种和方式(今年向社会发行1500亿元)、引导银行等金融机构积极支持铁路建设;(3)扩大小微企业减半征收企业所得税优惠措施的实施范围。如果经济增长进一步放缓,政府或将不得不从其政策储备中拿出更多措施来稳增长。



货币政策上,预计央行将保持中性、适度宽松的政策基调,但全面放松的可能性不大。目前的整体信贷增速虽然小幅放缓,但仍处于较为稳健的水平。

展望未来,得益于出口复苏、投资审批和建设进度加速及信贷稳健增长,汪涛预计,经济增长将在二季度有所回升,维持全年7.5%的GDP增速预测,但疲弱的房地产活动令人担忧,且信贷波动应仍会持续。

局部行情

宏观经济数据显示出基本面对市场的影响仍然偏负面,出现趋势性行情的机会并不大。

"结构性行情仍将继续。"金牛基金经理、景顺长城中小板创业板股票基金拟任基金经理杨鹏认为。经济基本面上,从今年1~2月份的经济数据看,制造业PMI、发电量增速均处于近期低点,钢铁、煤炭库存处于高位而价格跌至低点,显示出需求依旧偏弱。市场资金面上,随着利率市场化的进一步推进,存款利率的重心上移是必然,资金面难现超宽松的预期,市场缺乏系统性机会,将使得市场较适合呈现结构性行情而非全面性行情,只能做结构性挖掘。政策取向上,2014年作为政府的改革元年,市场化的导向十分明确,目前已着手实行的各项改革已加速进行。在改革为核心的环境中,上市公司中的传统行业必将不断转型,以适应形势变化。

"从估值的角度看,中小板和创业板的市盈率水平处于历史相对高位,短期面临一定的调整压力,但长期来看转型和成长仍将是市场重要的投资主题。"杨鹏说。

随着经济转型的深入,转型和成长仍是重要的投资主题。杨鹏认为,长期来看,企业竞争从过去的规模竞争转型,谁有创新,抓住消费者的心,谁就可以快速成长。未来中国经济增长方式将实现质的转变,由中国制造向中国创造蜕变,在这一过程中以成长股为代表的中小板、创业板将会蕴含大量投资机会。短期来看,创业板面临一定的估值压力,但经过调整后,那些真正有着良好的成长性、估值水平回落到合理区间的中小板、创业板股票会受到资金的青睐,仍会有良好的市场表现。

三条投资主线成为共识

■ 文 / 本刊记者 冯庆汇

券商和基金陆续发布其二季度策略报告，多空解读颇多分歧。

最近机构陆续发布二季度策略报告，各机构对后市看法出现不小分歧。

多空对决

国泰君安认为，稳增长政策及再改革红利是400点大反弹进入主体阶段的重要催化因素。安信证券则看空，认为沪港通过后市场将回归下行趋势，配置上继续建议以低估值、大市值股票为主，短期事件性因素和场内资金博弈放大了这类股票的弹性，之后仍然具有良好的防御属性。

安信证券高善文更是撰文表示，近期债券市场对未来流动性的预期变化不大，但股票市场似乎在反映保增长的预期。尽管小部分经济指标略有恢复，但二季度经济增长面临继续调整的压力。

不过，倒是多家券商同时推荐三条投资主线：一是稳增长。判断在通缩担忧增强和非标融资如愿收缩后，央行亦将会在信贷投放上给予配合，兴业银行、海螺水泥、保利地产、中国北车等股票被提及。

二是关于丝绸之路。丝绸之路战略的实际推进速度或快于纲领性文件的推出，如中国西电、特变电工等被提到。

三是国企改革。上海市国企改革在企业试点层面取得新的突破，将使得A股市场国企改革主题重新赢得市场关注，上汽集团、东方明珠、益民集团、上海机电、振华科技、安徽合力、江淮汽车等可能因此受益。

蓝筹股机会?

亦有多家基金公司发布了其二季度策略。新华基金认为，从盈利增长上看，当前利率水平略有下降，同时考虑到宏观政策整体有向中性偏松转变的趋势，这将对二季度企业财务压力产生缓和作用。同时，随着新一轮国企改革拉开序幕，很多国有企业上市公司进一步控制管理费用和盈余漏损的空间被打开。

另外，当前房地产投资和基建投资增速可能继续下滑，但在政府托底经济、防止经济出现失速下滑的思维模式下，这种下滑程度将趋于缓和，经济疲弱但下滑趋缓的格局，对企业盈利增速的负面影响虽然继续存在但冲击程度趋缓。综合来看，预计二季度企业盈利增速可能会继续下降但下降速度有所缓和。

不过新华基金认为，股市对企业盈利下降的预期较为充分，盈利增速下滑趋缓反而有利于股市的稳定。

有趣的是，多家基金公司提到了当前蓝筹股估值。当前蓝筹股的估值比以往更低、股价也比以往更低，已经较为充分地反映了经济下滑的影响。很多蓝筹股的分红收益率超过了5%，如果二季度市场认为的无风险收益率下降到这个水平之下，则蓝筹股就会吸引大量理财资金的回流，这种概率是存在的。

创业板估值水平已经很高，尤其是市净率水平已经创历年新高，出现这种情况的重要原因之一就是IPO暂停时间较长，创业板的资金供需面持续改善。预计IPO重启将彻底扭转这一局面，对整个创业板有较大负面冲击，IPO重启很可能成为成长股泡沫破灭的导火索。M

基金动态

汇添富投资能力强大

海通证券发布最新《基金公司权益类及固定收益类超额收益排行榜》，其中汇添富近3年权益类基金超额收益率达22.75%，业绩排名第7，在大型基金公司中排名第一；其今年以来权益类基金业绩排名15，在前十五大基金公司中排名第2；近三年固定收益类基金超额收益率达10.53%，全行业中业绩排名第5。

易方达获得三项大奖

2013年度中国"金基金"奖获奖名单出炉，有38只基金荣膺"金基金"产品奖。易方达基金公司成为本年度唯一在主动股票、指数股票、债券三类产品上都获得金基金奖的基金公司。

易方达科讯、易方达增强回报、易方达深证100等3只基金分别夺得年度股票型金基金奖、5年期债券型金基金奖和年度指数型金基金奖。

天弘基金云直销系统获奖

第二届中国电子信息博览会(CITE)上，天弘基金云直销系统作为阿里云云栖小镇联盟子版块"云端金融"成果参展该年度盛会，并在"2014 CITE创新产品与应用奖"评选中，天弘基金与阿里云联合荣获"创新产品与应用金奖"。

工银两产品回报率超过5%

一季度普通股票型基金平均净值下跌3.99%，但工银瑞信信息产业和工银瑞信金融地产股票基金成为少数回报率超过5%的股票类产品，分别以7.06%、5.06%回报率居同类领先地位。

港股分级基金玩套利

■ 文 / 本刊记者 冯庆汇

沪港通消息一出，港股顿时由跌转涨。巧的是，国内首只港股分级基金也同时上市交易。投资港股有了十分便利的渠道。



投资港股工具

即使沪港通正式启动还有6个月时间，但两地股市对此早已反应得有些过度。A+H概念股应声飙涨，港股更是由跌转涨。

巧的是，重大利好出台的第二天(4月11日)，国内首只港股分级基金——汇添富恒生指数分级基金正式上市交易。赶得好不如赶得巧。截至当日收盘，添富恒生总计成交金额为1.24亿元人民币，在46只股票型分级基金中排名第二。B份额交易价格1.088元，日成交金额近8000万元，收盘溢价率逾9%，市场投资者对恒生港股的杠杆投资产品的强烈追捧可见一斑。

由于分级基金的3类份额各具收益特色、上市交易以及母基金份额与子基金份额之间的配对转换设计，使基金有着灵活多样的投资方式。在一个比过去更为联动的市场中，港股分级基金可以玩出许多花样，尤其是套利。

跨时区套利

第一种玩法是跨时区套利，这是添富恒生独有的套利策略。港股市场提前美股市场约12个时区，两个市场的交易时间几乎是相互错开的。由于香港市场高度国际化，而恒生指数受美股影响显著，美股市场将显著影响港股下一个交易日的交易。

据测算，在标普500出现1.5%以上的波动时，恒生指数也伴随着大幅同向波动。2009年1月至2013年12月，标普500涨幅超过1.5%出现了102次，平均涨幅为2.45%，而对应的港股次日平均涨幅为1.32%。

利用这种相关性，当前一交易日标普500大幅上涨时，应当买入恒生B。例如，2013年9月6日，欧央行行长德拉吉信守承诺公布了捍卫欧元的计划，维持基准利率不变，并将启动“直接的货币交易”计划。重大经济政策刺激欧美股市全线飙升，标准普尔500指数上涨28.67点，涨幅为2.04%。

2013年9月7日香港市场充分反映全球市场的乐观情绪，全天暴涨3.09%。如果可购买恒生分级B，将享受逾6%的日内收益。

两种基本套利

另一种套利就是很多分级基金都有的——折溢价套利。添富恒生的两类子份额上市交易，其价格除了受净值的影响外，还受市场情绪等多方面因素的影响，使得两种份额出现折价或溢价现象，而两种子份额价格按比例加权后，也不一定等于母基金的净值。

如果两种子份额价格按比例加权后价格低于或者高于母基金净值，则称之为整体折价或溢价，这时就存在着套利的机遇。

以溢价套利为例。溢价套利指投资者通过分级基金的配对转换机制，在短时间内实现场内市场和场外市场的转换交易，获取两者之间的价差。其流程为：T日场内申购母基金，成交价格为当日基金份额净值；T+1日母基金份额确认到账；T+2日场内申请分拆基金份额；T+3日确认子基金份额，并在二级市场卖出获利。

还有一种是折算套利。分级基金的基本运作原理是，A份额融资给B份额，获取某一约定收益，这个约定收益主要是通过定期折算获取；同时，为了防止B份额“违约”，A份额还获得了一个保护机制——即在B份额净值跌至某个阈值时，触发向下到点折算，提前向A份额支付利息；同时，为了保证B份额稳定地拥有杠杆，在B份额净值涨至某个阈值时，触发向上到点折算，杠杆恢复初始水平。 M

美元有望低位企稳

■ 文 / 交通银行上海分行　叶耀庭

除了乌克兰危机可能再度升温的因素，最近市场游资避险需求抬升，这增加了美元的买盘需求，促使美元出现反弹。



进入4月后，美元整体呈现先扬后抑再反弹的低位震荡走势。美元指数4月开盘价为80.11，首周为上扬走势，至4月4日最高达到80.60的2月13日以来高点；第二周回挫下滑，至4月10日最低下探到79.33的3月18日以来低点；第三周有再度反弹回升迹象。因美元指数4月至今的低点较3月创下的今年来低点79.27有小幅抬升，所以美元有望低位企稳、酝酿反弹。

经济复苏动力增强

美联储在4月上旬公布的3月政策会议记录显示，由16位美联储决策官员对美国利率前景的预估所形成的所谓"点阵图"（dot chart）预期到2016年底时，美国联邦基金利率将达2.25%，这比美联储官员在去年12月时的预期要高出0.5个百分点。不过，美联储3月会议记录强调，当时美联储官员就担心市场会对该份新利率预测过度反应。事实上，正是市场对美国是否会提前到明年春季加息的预期升降温过程，影响了美元指数从3月下旬到4月上旬的冲高回落走势。

美联储3月会议记录透露，有关美元加息的议题，还远未到摆上美联储政策例会桌面的时机，所以对美元提前加息预期的破灭，导致美元指数在4月10日公布美联储3月会议记录当天，跌出4月的低点。

然而，因美国最新的3月零售销售数据好于预期，印证美国经济正逐步摆脱严冬的桎梏，二季度有望加速增长，所以美元在4月10日后，呈现低位企稳、小幅反弹的走势。美国商务部公布的数据显示，3月份，美国零售销售较前月增长1.1%，为2012年9月来近一年半的最大增幅，2月零售销售也从初值增长0.3%修正为增长0.7%。

美债恢复避险功能

乌克兰危机爆发之初，因市场担忧俄罗斯将抛售所持有的美国国债等资产，以规避美国可能采取冻结俄罗斯在美资产等的惩罚举措，所以美国债市未能发挥出传统意义上针对地缘政治风险升温的避险功能。

近期，乌克兰与俄罗斯的紧张局势又有升温的风险，但这次，美国债市的避险动能似乎有所体现。比如，美国10年期国债到期收益率从4月2日的2.8030%下滑到4月11日的2.6190%。国债到期收益率下滑，表明债券价格上升，反映有资金流入债市。

除了乌克兰危机可能再度升温的因素，最近市场游资避险需求抬升，还因为美国股市出现较大幅度回调引发的避险情绪。而且，俄罗斯减持美元资产的力度减弱，以及有关美元提前加息预期的破灭，使美国债市有反弹空间，正好吸引游资流入避险。

美国债市恢复避险功能，自然增加美元的买盘需求，这促使美元在4月中旬出现反弹。

短期或将箱体运行

技术面看，美元指数目前日线MACD指标在0轴下方处于死叉，但负向柱状线收缩，日线RSI指标脱离30以下弱势区域，向30~70均势区域的上端回升，表明短线下行动能减弱，有反弹要求。不过，因日线布林轨道在横移中上下轨有收口迹象，所以预计美元指数短线或将在80.60附近的布林上轨和79.40附近的布林下轨间形成箱体震荡格局。由于美元指数周线MACD指标目前在0轴下方为死叉态势，但快慢线相互粘合，周线RSI指标位于50下方，略偏弱势，因此美元能否中线走强尚需等待周线指标修复。预计美元指数如突破日线上轨80.60一线，将促成周线指标转向支持中线上涨。

美元兑人民币中间价4月余下时间如不能向上突破6.2280附近日线布林轨道上轨阻力，则将在窄幅区间震荡中向下测试6.1920一线的布林下轨支撑。M

投资澳洲:“以房养学”正当时

■ 文 / 黄伊玲

墨尔本的房产,目前房屋价格中位数在56万澳元一套,而悉尼的房价中位数则高达76万澳元一套。谁更具有投资价值,一目了然。

澳洲一直是中国学生留学的首选目的地之一,2011年约有24.2万名留学生在澳洲的大学注册,其中中国留学生占40%。澳洲房产投资门槛低、升值速度快、增值空间大的特点,让澳洲房产成为时下投资热点,越来越多的国人想在澳洲置业投资。澳中集团董事局主席金凯平通过辛勤的劳动和过人的胆识,实现了自己的澳洲梦,并成为澳洲房产置业专家。

“以房养学”一举两得

金凯平表示,在澳洲置业不仅能为留学节约开支,更可以为家庭带来额外的投资收益。一方面因为澳洲房产仅需首付三成,剩余部分可以通过银行贷款。澳洲银行房贷无需繁杂的资料证明。

另一方面,学生在澳留学期间,既可以入住自己的房屋免去租赁费用,还可将多余房间出租,完成学业后,可将这套房产出租或出售。澳洲房贷月供只需偿还利息,本金可等到房屋出售时一并归还,从而降低了澳洲置业的现金流压力。

按照目前的澳洲移民法规,50万澳元的投资移民项目虽然门槛低,但操作十分复杂;80万澳元的投资移民项目虽然操作简便,但门槛过高,卡住了许多国人。通过澳中集团买一套房最少只要20万澳元就足够了。为了帮助留学生实现从留学到移民的身份转变,澳洲集团还为每一位留学生客户找一份符合澳洲移民专业的工作,甚至给每个学生补贴2000澳元培训费,作为澳中集团的增值服务。通过走技术移民这条路,国人移民澳洲的成本得以大幅降低。

平均7年翻一番

澳洲房地产每年保持10%~15%的升幅,平均每7年翻一番。即便在金融危机时,这一数字也几乎未有太大波动,租金回报率也较高。无论是经济的稳定还是房价的稳定升值,澳洲都处于其他海外投资热土之首。金凯平说,澳洲房产历年来都保持稳定的增长幅度,因此投资收益可观,手上有110万~130万元流动现金的留学家庭,不妨考虑投资澳洲房产。

哪座城市才是投资的最佳选择呢?金凯平认为,一座城市未来的人口发展潜力,往往决定了这座城市未来房价的走势。从这个角度看,墨尔本的房产无疑最具有升值潜力。权威机构预计,由于周边可供拓展的土地空间较大,墨尔本未来人口会从眼下的400万增长到800万左右。悉尼则限于地理环境限制,人口会从500万增长到600万。像布里斯班只有100多万人口,阿德莱德只有几十万人口,这次在南印度洋搜索马航失联客机的指挥中心珀斯,人口就更少了。

墨尔本的房产目前房屋价格中位数在56万澳元一套(土地平均面积400平方米),而悉尼的房价中位数则高达76万澳元一套(平均150平方米)。谁更具有投资价值,一目了然。

美欧市场调整 新兴市场反弹



李光一
Li Guangyi
本刊专栏作家、资深财经评论员

全球市场并没有因沪港通的突然发布，出现预期之外的走势。美欧市场持续调整，新兴市场开始反弹。

资本市场的发展往往比人们预期的快。半年以后发车的“沪港直通车”，将对中国资本市场产生十分重大的影响。过去在一些人士、媒体的鼓噪下，把上交所开设国际版视为A股最大的利空。其实对于投资人而言，输多赢少才是最大的利空。

假如2008年美国金融爆发后，上交所就推出国际版或沪港通甚至沪美通，今日广大内地散户投资人还用苦哈哈地期待A股解套吗，早已在美国三大股指上赚得盆满钵满。A股的许多不尽如人意之处，也在外力逼迫的强力冲击下，改革已卓有成效。当然阵痛也更激烈。

现在看来中国资本市场开放程度越高，广大投资人的机遇就越多。沪港通实质就是上交所的国际版。在人民币国际化的战略下，港交所将是人民币资本项目下可兑换的一个国际版，主版当然是上交所。届时，美元在纽约，人民币在上海，欧元在法兰克福、巴黎。面对全球资本市场的这个大格局，从现在起必须有一个清醒的认识和运筹。

全球市场并没有因沪港通的突然发布，出现预期之外的走势。美欧市场持续调整，新兴市场开始反弹。美国三大股指在屡创高点后，步入调整，截止4月12日道指-3.3%、纳指-4.2%、标普500-1.7%。近年上涨惊人的纳指生技指数-4.9%，已从今年最高点下跌21.1%，几乎已进入技术熊市。

西欧三大股指也是涨少跌多，法+1.6%、英-2.7%、德-2.4%，成熟市场的行情能否延续？既是今年投资的悬念，又是资产配置的难点，是增还是减？值得进一步观察和探讨。

新兴市场在调整后已迎来大幅反弹。据海外财经网站的最新统计（截至4月12日），今年涨幅领先的全球5个市场分别是：迪拜+43.6%、阿布扎比+20.55%、阿根廷+19.9%%、越南+19%和埃及+16%，这5个市场都属新兴市场。另外，新兴市场的领军市场，印、俄、巴等也是跌深反弹，涨幅惊人。

印度股市+6.8%，并从今年最低点上涨12%；俄罗斯股市-13.9%，从今年最低点也上涨13.3%，收复了近半失地；巴西股市+0.7%，从今年最低点已上涨15.3%，拉出了今年行情的阳线；还有印尼、泰国和菲律宾等新兴市场的热点市场，也是涨声一片，印尼+12.6%、泰国+6.9%、菲律宾+12%。

相比之下，A股既缺乏如此涨幅又缺乏如此波动，市场机会也相应缺乏。纵观A股20多年的历史，最大的赢家就是那些卖出股票的人，也就是把股票卖给广大散户的大大小小股东，二级市场的参与者即散户投资人基本是输家，至少是输多赢少。改革开放以来，绝大多数居民财富的来源是房地产，而不是A股市场。面对这样一个现实，“沪港直通车”对广大散户投资人的意义和作用就大了去了。

当然，海外市场不是随手就有黄金拣，有风险甚至大大风险。根据风险自负的原则，至少给广大投资人提供了不同于A股的另一个市场，让投资人的资金有一个选择性。从这个角度观察，沪港通对A股未必是利多。相对全球股市A股从6000多点跌至2000点，也未必是最便宜的。

此次沪港通给观察A股便宜还是贵，还提供了一个最直观的观察数据，就是看港交所还是上交所把日资金额度，年资金额度先用完。先用完的，就是相对便宜的。鉴于QF额度至今没有全部用完，以及海外买卖A股，或投资中国股市远比钱进海外容易，障碍少，因此沪港通的本质，就是总额可控的人民币资本项目可兑换的一次尝试。M



上海大众“宝贝安行”
聚焦儿童出行安全

■ 文 / 黄主春

早春是出游踏青的好时节。随着家庭自驾出游人数不断上升，在众多家庭驾车出游、尽享天伦的同时，儿童在各类交通事故中的受伤害比例和程度却远远高于成年人。保护儿童乘车安全，成为近年来社会关注焦点。

作为国内最早成立的轿车合资企业之一，在为众多家庭车主提供优质安全的产品和服务的同时，上海大众始终关注儿童健康成长，特别是儿童出行安全。近年来，上海大众通过打造“宝贝安行”公益品牌，成为业界推广儿童安全出行理念、普及使用儿童安全座椅的先行者。

宝贝安行：开启护航儿童安全出行之门

2013年，我国汽车产销双双超过2000万辆，连续5年蝉联全球第一。与不断刷新全球纪录的产销规模形成鲜明对比的是，儿童道路出行安全的现状堪忧。

联合国儿童基金会和中国妇女儿童工作委员会共同发布的报告显示，每年我国有超过1.85万名14岁以下儿童死于道路交通事故，死亡率是美国的2.6倍。其中80%因缺少交通安全知识和自我保护能力所致。调查显示，对于如何保障儿童乘车安全，中国家长普遍存在三大认知误区：抱着孩子最安全；安全气囊能保护孩子；汽车安全带能保护孩子。这直接导致目前国内家庭普遍缺乏正确的儿童乘车安全意识，儿童安全成为社会关注的焦点。

作为国内保有量最大的轿车企业，上海大众率先跨出守护儿童乘车安全的第一步。2012年6月，上海大众携手多家政府机构，联合举办“宝贝安行”公益项目，呼吁全社会关注儿童出行安全。活动得到了上海市精神文明办、上海市教委、上海市人口计生委、上海市交警总队以及中福会等政府机构和社会团体的支持。随着“宝贝安行”公益行动的展开，上海部分街道、社区和早教中心相继加入倡导“宝贝安行”的阵营。



躬行践履：推进普及儿童安全座椅之路

随着儿童出行安全理念的普及和提升，2013年上海大众“宝贝安行”行动进一步向推广、示范科学、有效的保护方法深入。当年11月，上海大众与上海市儿童基金会就儿童安全座椅捐赠项目签署了合作备忘录，通过基金会向社会捐赠2000把儿童安全座椅，用于儿童安全座椅的示范和普及。研究和经验证明，使用儿童安全座椅才是儿童乘车最基本、最有效的保护方式。汽车碰撞试验数据显示，一旦发生汽车碰撞事故，使用了儿童安全座椅可将孩子的死亡率降低71%，其中，4~7岁死亡率降低59%。

而今年，更多涵盖全国多个主要城市的“宝贝安行”儿童出行安全公益行动已在筹备策划中。上海大众将联合社会公益团体，通过捐赠将儿童安全座椅送到各城市家庭，同时通过诸多活动普及儿童出行安全理念，让更多家长养成正确的儿童安全座椅使用习惯。

从儿童乘车安全意识的普及到儿童安全座椅的使用推广和捐赠，“宝贝安行”行动的影响力正得到不断强化，越来越多的企业和社会团体加入到关注儿童出行安全的阵营中。有关强制使用儿童安全座椅的地方性法规也相继出台。今年3月，上海开展强制实行儿童安全座椅规定，其中规定未满4周岁的孩子乘坐私家车，应配备和使用儿童安全座椅。儿童安全座椅的全国性立法也有望加快实现。

随着“宝贝安行”行动的不断深入，儿童出行安全将不仅成为全社会共同关注和重视的课题，也将得到更加强有力的保障。

最有吸引力的广告怎么做



姜岚昕
Jiang Lanxin
知名管理咨询专家

怎样才能够把广告做得最有效果、最有价值呢？具体而言，就是要遵循七大要点。

再好的产品，再好的品质，也需要主动出击，也要不断地推广，这样别人才会去选购。消费者在购买产品的时候，他是比较被动的。即使他积极主动，想买你的产品，他也不会轻易地表露他的购买信号，或者他觉得："很多人都来找我了，你不来找我，即使你的产品再好，我也不去买。"

怎样去推广才会更有效、更有力度呢？如何使我们的产品热卖，进而创造巨大的商业价值呢？那就是推广。推广最重要的工具是广告。广告的形式有很多，怎样能够把广告做得最有效果、最有价值呢？最首要的就是要注重广告语，也就是说，你的广告语要做成什么样子。同样的产品，在同样的媒体、同样的时段出现，不同的广告语给消费者和受众群体带来的冲击是完全不同的，你的产品的广告语一定要具有巨大的冲击力，要能够激发消费者购买欲望，能够煽动他们的情绪，使其产生购买冲动。

大宝的广告语想必谁都知道——要想皮肤好，早晚用大宝。不管买不买它的产品，只要是当我们皮肤不好的时候，就会想到这个产品。为什么大宝卖了这么多年，还在卖呢？从我本人的经历上就可以找到的一个重要原因。我记得我小时候听到了这个广告语：要想皮肤好，早晚用大宝。我那时就产生了一个梦想：我什么时候能够用大宝擦擦脸呢？那时候，我的老家太穷、太困难了，洗脸的时候根本没有什么洗面奶，脸也从来不知道要抹什么霜的。但是我那时就有一个梦想，希望有一天，能够抹上大宝的某某霜。因为"要想皮肤好，早晚用大宝"嘛。这个广告语，在我很小的时候就冲击着我的大脑，在其中抢占了一个位置。由此看来，像它这种抢占心智的方式，的确有非常大的价值，简直让人终身难忘。

我们经常看到有些广告在报纸一做一整版，广告费一天就要10万元。很多产品就是这样靠广告上的狂轰滥炸，才最终赢得了巨大利润。那么，他们具体是怎么推广的呢？这里面就是要遵循七大要点。

第一，设计 它们的广告标题不仅极具吸引力，而且设计得特别巨大，占了50%，甚至整版的广告版面。这样就具有非常大的冲击力和诱惑力，能够扣动很多人的心弦，很容易把人的眼给吸引过去。

第二，醒目的副标题 在大标题下又设有小标题，这样在整体上，就占了很大版面，起到了更加醒目的作用。

第三，一些重要的字句和话语都被加粗、加黑，然后再用不同的颜色把它凸显出来 很多人看广告的时候，其他内容或许都没有看，而只看到这些内容。

第四，字体、字号也在不断地变化 这些广告所采用的字体有楷书，有隶书，或者其他字体，这样在整体上就有一种渐变的效果，不至于呆板。同样，字号也是类似的情况。

第五，症状描述 这是一种暗示，暗示消费者这个广告接下来能帮助他解决什么问题。比如宝洁的广告，它的广告模式就是提出问题，然后再帮助你解决问题。这种模式可以引导消费者对号入座。很多看了报纸、杂志或者彩页的人会说："哎哟，我也有这个问题哎！"或者说："哎哟，没错，你看它说的，好像就是在说我。"如果是这样的话，那么他就被说中了。一般来说，症状描述都非常详细和清晰。

第六，要有插图 这些广告的配图大部分都是对比性的配图，也就是说，把消费者使用产品之前和之后的状况进行一下对比，让人看了，产生一种有根有据、成效显著的感觉。

第七，给顾客一个热销的暗示 你可以看到许多广告都在最后打上经销处、代理点的地址和电话。实际上，很多消费者一般是不会去看那些密密麻麻的店址的。可是这些广告为什么还这样处理呢？这是因为打得越密、越多、越具体，就越显示该产品生意极好，极为热卖。M

理财问标叔

Q&A

有没有稳赚10%的理财产品

■ 文/汪 标



《理财周刊》副总编
上海理财专修学院副院长

你有任何理财方面的问题，均可来信提问，
Email：Wangbiao@Amoney.com.cn

问 理财师经常说，复利是世界上第八大奇迹，可真要实现这一奇迹，需要两个条件，一是时间够长，二是收益率够高。如果只是把钱放在银行里吃利息，恐怕几十年也发不了财。前一段时间，我买了余额宝，收益率超过6%，我希望还能高点。很多信托产品的收益率超过10%，但我的资金远达不到要求。我想知道有没有适合我们这种小投资者，每年可以稳赚10%的理财产品？

标叔 在选择理财产品之前，我们先要回答一个问题，究竟我们为什么要理财？如果你自己都没有目标，只是希望钱越多越好，是没有实际意义的。钱生不带来，死不带去，花出去的钱是自己的，花不出去的钱是别人的。

有了理财目标以后，我们就可以根据现有的资金情况，计算出未来的资金缺口。填补资金缺口有两个途径：一是靠自己的工作，通过职场获得收入，在去掉必要的支出后，结余部分可以用来弥补缺口；二是通过投资，获得一定的投资收益。比如说，你打算在未来5年里，积累50万元的购房首付款，现在已经积累了20万元，还差30万元。如果你每年可以结余5万元，5年一共可积累25万元，简单计算一下，你的资金缺口还有5万元。这个缺口需要通过投资来弥补，20万元5年增值到25万元，年化收益率为4.56%，你只需要通过存5年定期（需要找利率上浮10%的银行存）就可以实现了。如果你每年的结余只有3万元，资金缺口扩大到15万元，则你需要投资收益率超过11.8%的产品，才能实现目标。如果你的资金缺口更大，需要的投资品收益率更高。可见，选产品的依据是需求，而不是收益率。

算出收益率后，就可以选择相应的产品，这时候还需要考虑风险承受能力。比如说，你需要一款10%收益率的产品，可以挑选的产品有股票、股票型基金、信托以及P2P网贷等。但这些产品都有一定的风险，选股不当，不仅赚不到钱，还有套牢的风险；基金也是靠股市吃饭的，股市不好，基金也难有好的表现；信托的资金门槛高，流动性差；P2P网贷号称收益率高，风险小，门槛低，但市面上近千家P2P公司中，出问题的公司已经达到90家，坏公司率近10%，运气不好很可能血本无归。这样的风险是你能承受的吗？从你希望稳赚的角度看，你是一名风险承受能力不高的投资者。因为不愿承担高风险，你很难获得高收益。

在面对风险高过自己承受能力的产品时，唯一的选择就是放弃。可你又会问，理财目标实现不了怎么办？在投资无法贡献更多财富时，增加职场收入，适当控制支出，一样可以让你离目标更近一些。要知道，人最宝贵的资产不是金钱，而是自己。充分利用自己的人力资源，才是最适合大多数人的理财方式。

当然，通过增加结余和在自己风险承受能力之内的投资，可能仍无法满足你的理财愿望，这时候你依然有两条路可以走，要么降低需求，要么提高风险承受能力，好让自己可以从事更高风险的投资。

理财的目的是让生活更幸福，只要生活幸福了，财富多一点少一点又有什么关系呢？M



图/小黑孩

互联网金融市场的新产品在期限上较为固定，风险各不相同

互联网金融“定期”新品看过来

■ 文 / 本刊记者　张安立

在一轮“宝宝”热逐渐冷却后，互联网金融市场开始推出新产品，与进出灵活的货币基金相比，新品在期限上较为固定，需要投资者有中长期投资理念，同时根据产品不同，风险性亦有差别。

互联网金融一直是个不甘寂寞、冷清的市场，在“宝宝”热稍稍降温后，阿里、京东又出了新花样。阿里招财宝平台正式宣布成立，并首批上线四款票据贷产品和两款基金产品，而京东这边则大打“8.8%”旗号，开售一款定期支付混合基金。

从货币市场基金到品种更为多样的产品，从期限灵活、随进随出到期限相对固定，互联网金融似乎正在向另一个方向过渡。而对投资者来说，无论产品的包装有多华美，平台吆喝声有多响亮，看清楚产品实质才是关键。

票据贷颇受欢迎

与“余额宝”作为现金管理类产品不同，阿里新推出的“招财宝”平台定位是有一定期限的、非现金管理类理财产品。对投资者来说，这类产品的流动性会比“余额宝”弱一些，而收益、风险情况则要视不同产品而定。

从目前销售的情况看，市场对票据类产品似乎颇有好感。在发售首日，“招财宝”平台四款票据贷产品很快销售一空。

据招财宝介绍，票据贷是指借入人以其持有的银行承兑汇票托收款作为还款来源，并提供银行承兑汇票质押担保、以借出人为被保险人投保保证保险等还款保障的借款项目。

举例来说，借入人持有一张3个月后“由某银行兑付100元”的“银行承兑汇票”，并以此作为“还款来源保障”，通过招财宝平台发布了一个3个月后归还本金和利息总额100元的借款。招财宝平台投资者借出本金给借入人，3个月后

由招财宝合作银行代借入人托收回票据承兑的100元、并接受借入人委托将这100元作为还款本金和利息划扣给招财宝平台投资人。

招财宝表示，借款类产品属于直接融资模式，具体以双方签署的《借款协议》约定为准，招财宝平台为居间信息展示服务平台，不对借款提供任何形式的担保。因此，在具体投资时，大家还应当对项目做进一步的了解，包括借款人、借款期限、借款用途等。考虑到银行承兑汇票的风险性一般较低，投资者更多的应衡量产品的流动性与收益性。

保本基金18个月保本期

与票据贷同期上线的，还有两款基金产品。一是新华阿里一号保本混合型证券投资基金，二是长城淘金理财债券基金。从发售情况看，两款产品都不能用火爆来形容。截至4月15日上午发稿时，新华阿里一号保本混合型证券基金共销售48490笔，长城淘金理财债券基金共销售18233笔。

据了解，新华阿里一号保本混合型证券投资基金是专为互联网用户定制的保本基金，仅限余额宝用户购买。该基金规模不超过10亿元人民币，投资金额最低1000元。

根据产品说明，新华阿里一号由担保公司保证本金安全，在保本的基础上追求最大收益。所谓保本，就是在保本周期到期后保证不损失本金，换句话说，这是一种有时间界点的保本，而非时时保本。产品的保本期为18个月，即投资者持有满18个月才能保证本金不发生损失。目前市场上公有54只保本基金运行，其中绝大多数的保本期限为3年，相比之下，新华阿里一号的保本期仅18个月，能提供更好的流动性。

据悉，产品的认购期自4月10日起至4月21日。在认购期尚未结束时，已投资的资金只能拥有活期存款收益。

债券基金风险不定

长城淘金理财债券基金是一款由长城基金管理公司开发的债券型基金产品，投资于到期日在封闭期结束之前的债券类资产、债券回购和银行存款，不进行股票等权益类资产的投资。尽管风险性相对较低，在招财宝首页还打出了"主要投资标的年化收益率6.1%"的标语，但小字部分依旧提示投资者，该收益仅供参考，不作为投资承诺。

我们发现，拟任该基金经理史彦刚管理的同类产品长城岁岁金过去表现不错，半年收益在71只长期标准债券型基金中排名第一，这或许能让投资者对这一新产品多一份期待。

根据招募说明书，长城高进理财债券基金自4月10日起至5月9日进行发售，总额不少于2亿份，募集资金不少于2亿元，单笔最低认购金额不低于1000元，追加购买最低金额为100元的整数倍。

产品的封闭期为一年，自合同生效日（包括该日）起至次年对日（包括该日）。在封闭期内，不接受申购、赎回等交易申请，因此，大家同样要做好一定时期内流动性的准备。

"8.8%"的噱头有多少

与阿里招财宝相比，京东此番推出的"第一款超级理财产品"呼声更响。限额10亿份、2014年化收益率8.8%的现金支付比率看着就足够诱人。不过也有不少人质疑，"8.8%"不过是个噱头，实际收益水平未必能达到8.8%。

那么这究竟是一款怎样的产品呢?

据了解，这一"超级理财产品"其实是国泰安康养老定期支付混合型基金。在互联网金融市场上，还是首次出现这样的产品。

所谓定期支付基金，就是定期返还现金流给投资者的基金产品。以国泰安康养老为例，每季度都将定期给付一定的现金给投资者，相当于自动赎回一定的基金份额。可以说，这一机制有助于保障投资者在投资期限内获得稳定的现金流。而正是这一特点，使得国外同类产品在退休族中颇受欢迎。

那么，定期支付8.8%是否意味着产品的年化收益率可以达到这一水平呢? 其实并非如此。

定期支付的概念有别于产品分红。举例来说，如果一只基金一年的收益率为5%，按照分红条款，最多分红5%，但如果是定期支付产品，照样可以支付8.8%，这其中多出的3.8%就从投资者的本金中扣除。在京东产品介绍中，"当同期基金净值增长率低于年化现金支付比例时，基金份额持有人可能面临以其初始投资金额来进行定期支付的风险。"说的就是这个意思。换言之，这并不是一只保收益、保本的基金产品。

目前基金市场上，同类定期支付产品还有工银瑞信月月薪（支付比率6%）、交银定期支付月月丰（支付比率4%）和信诚季季定期支付（支付比率5.2%），从支付比率来说，国泰安康养老算是位列第一了。

此外，由于该产品支持随时赎回本金，不设锁定期，因此流动性较强，但赎回通常最快T+3个工作日才可到账。同时，赎回可能需要一定成本。持有时间较短的投资者赎回费率较高（最高1.5%），持有时间超过6个月，可将赎回费率降至0.1%，而若持有超过2年及以上，赎回零费率。M

投资切莫盲目跟风

■ 文 / 本刊记者 张安立

人云亦云、盲目跟风是投资最忌讳的，但面对身边的各种信息“诱惑”，真能忍住的人并不多。要摆脱这种陋习，投资知识的学习、更新很重要。

“最近XX和我说了个股票，很好的，我已经买了，要不你也买点吧。”“听说现在P2P投资赚得最多，年收益率都能20%！我已经上网看了不少平台了，打算先投资10万元。”“金价是不是快要反弹了？都震荡了好一阵了，我听说有专家觉得可以投资黄金了。”

怎么样，类似的话语是否也曾出自你的口中呢？很多人在购买几百元、几千元的商品时很谨慎，会认真比较产品的质量、价格，甚至不惜把网上的评价翻得底朝天，可是在面对几万元甚至几十万元的投资时，却并不那么考究，总是人云亦云，别人说什么就相信什么，别人怎么推荐就怎么去做。

其实，这种根本不了解自己投资的是什么，贸贸然跟风的行为只会潜藏巨大的风险。要想通过投资理财实现资产的保值、升值，就必须改正投资无主见的陋习。

新兴投资项目先了解后动手

相比过去，现在国内市场的投资渠道多了不少，包括海外投资渠道在内也都开阔许多。不过，每件新事物的出现都需要有个了解、熟悉的过程，“跟风”投资是一件很可怕的事情。

就拿比特币来说，在2013年你如果能和身边的朋友聊上几句比特币绝对是件时髦的事。从2013年初开始，比特币额价格就从几十元攀升到了几百元、几千元，10月开始的连续暴涨更是吸引了无数投资者的眼光。一时间，一些连比特币为何物都弄不清的人，也不愿意放过这个赚钱的机会。可是，当其价格从7500多元高位一下跌至不足2200元时，很多人的“发财梦”才刚刚醒来。

我们很难说投资比特币的都是跟风者，但其中绝非人人都充分意识到风险。实际上，由于比特币筹码较少，价格容易受庄家控制，所以波动是很大的，一天内可以涨几倍，也可以跌去一半，犹如过山车。如果不是心脏承受能力超强的投资者，又或者你对比特币并不相当了解，那还是敬而远之的好。

再来说说时下热门的P2P投资。尽管P2P平台的设立对借贷双方都有积极意义，一方面，为资金需求者开辟了一条快捷的融资渠道，另一方面，使有闲钱的投资者多了一种生财方式，但这并不意味着所有P2P平台都是安全的，每一个P2P项目都没有风险。

要知道，P2P投资的风险是比较独立的，也就是说平台本身的可信度、资金周转能力很大程度上决定了你的资金是否安全、收益有否保障。因此，当你听说有人投资P2P项目赚了很多钱时，切不可盲目地随意选择平台或项目。因为如果你挑选的正好是那个不靠谱的，很可能会遭遇“跑路”危机，投资打水漂。而且，如果你对资金流动性要求很高，随时可能需要做临时应急用，那么也不太适合投资P2P。

掌握知识才能自主投资

其实，盲目跟风的投资者多是被“快速致富”、“稳赚不赔”所迷惑了，而实际上，任何投资行为都存在一定风险，投资者只有在了解自己、了解市场的基础上做出适合自己的投资决策，才是对自己负责任的表现。盲目听从他人的意见、消息，非但不能降低投资风险，反而容易给自己的投资带来更大损失。

建议投资者在开始每一笔新投资前，先判定可能存在的风险，并与心中的“风险底线”相比较，一旦触及底线或是连风险有多大都无法判定，那么最好选择避开。

另外，要让自己有足够的能力进行决策，少不了知识的不断学习、更新。关注国内外重大政治、经济事件，多与圈内朋友沟通投资技巧，吸取他人身上的投资教训，经过滤后为自己所用，而不是简单的依样画瓢会效果更好。

最后，提醒大家牢记“自主决策、自担风险、自享收益”。M

警惕理财坏习惯，投资切莫跟风





生二胎如何做好经济保障

■ 文 / 本刊记者 张安立

经济问题是很多家庭在考虑二胎计划时遇到的大麻烦，随着教育经费的上涨，你需要比较“强制”的方式进行储备，同时也要保证资金不贬值。

“我和先生一直希望能开放二胎政策，可是真开放了，我们又担心将来的经济负担会更重。”在某科技研究所工作的刘女士最近有些“纠结”，自从二胎政策开放以来，她和先生就一直讨论是否要再生一个。“我们都很喜欢孩子，也想给女儿再找个伴。”刘女士说，让她犹豫的主要还是经济成本，尤其是孩子的教育支出，从幼儿园、小学到中学、大学，每一步都想找好的学校，最好还能送到海外留学，可每一步都要花钱，成本不可小觑。

其实，经济成本是很多家庭在“二胎”问题上想得最多的。每位家长都不希望子女落后于其他孩子，都希望提供他们最好的教育环境，而要付出的当然少不了金钱。

对此，招商信诺的保险顾问建议，家长可以提前规划，筹备教育金，比如给孩子配置教育类少儿保险，或是进行基金定投、设立银行专户理财等。

投保教育险“强制”储备

教育类保险产品是不少父母进行教育金储备的好帮手。只要按期缴纳相应的保费，就可以再子女成长的不同阶段领取教育金，解决孩子未来上学的学费问题，同时，一些产品还配有医疗保障，能分担父母一定的医疗负担。

招商信诺最新推出珍爱未来少儿教育年金计划，重点规划高等教育金储蓄，孩子在18~24周岁，连续7年每年可领取10%的主险基本保险金额，作为大学及深造的高等教育金；25周岁可领取满期金——50%的主险基本保险金额，无论他结婚或创业都能减轻经济压力。此外，该保险计划的疾病保障也很充分，可附加30种重疾、5种少儿特定疾病、长期住院津贴等保障，基本可抵御宝宝成长路上的重大健康风险。

太平人寿在今年年初推出了少儿守护一生两全保险，可贯穿孩子人生的各个阶段。在孩子高中15周岁、大学18周岁、创业及婚嫁28周岁，可分别提供200%、300%、500%基本保险金额及红利的保险利益。而从65周岁开始，被保险人能每年领取120%基本保险金额和累积红利保险金额两者之和的养老金。

需要提醒的是，投保教育类少儿险之前要注意其是否有“保费豁免”条款。该条款能在投保人失去缴费能力时，帮助延续被保险人的保障权益。不同产品的豁免条件可能不同，比如招商信诺珍爱未来少儿教育年金计划规定，在缴费期内，若投保人不幸因意外或等待期后因非意外身故，保险公司将豁免投保人身故后保单应缴的各期保费。而太平人寿少儿守护一生两全保险则规定，在投保人60周岁前，如果不行身故或全残，可豁免剩余未缴纳保费。一般豁免条件越是宽泛的，对投保人、被保险人越是有利。

专户投资亦可取

除了通过少儿保险定期储备教育金外，家长还可以设立教育金专户，通过投资理财让资产保值升值。

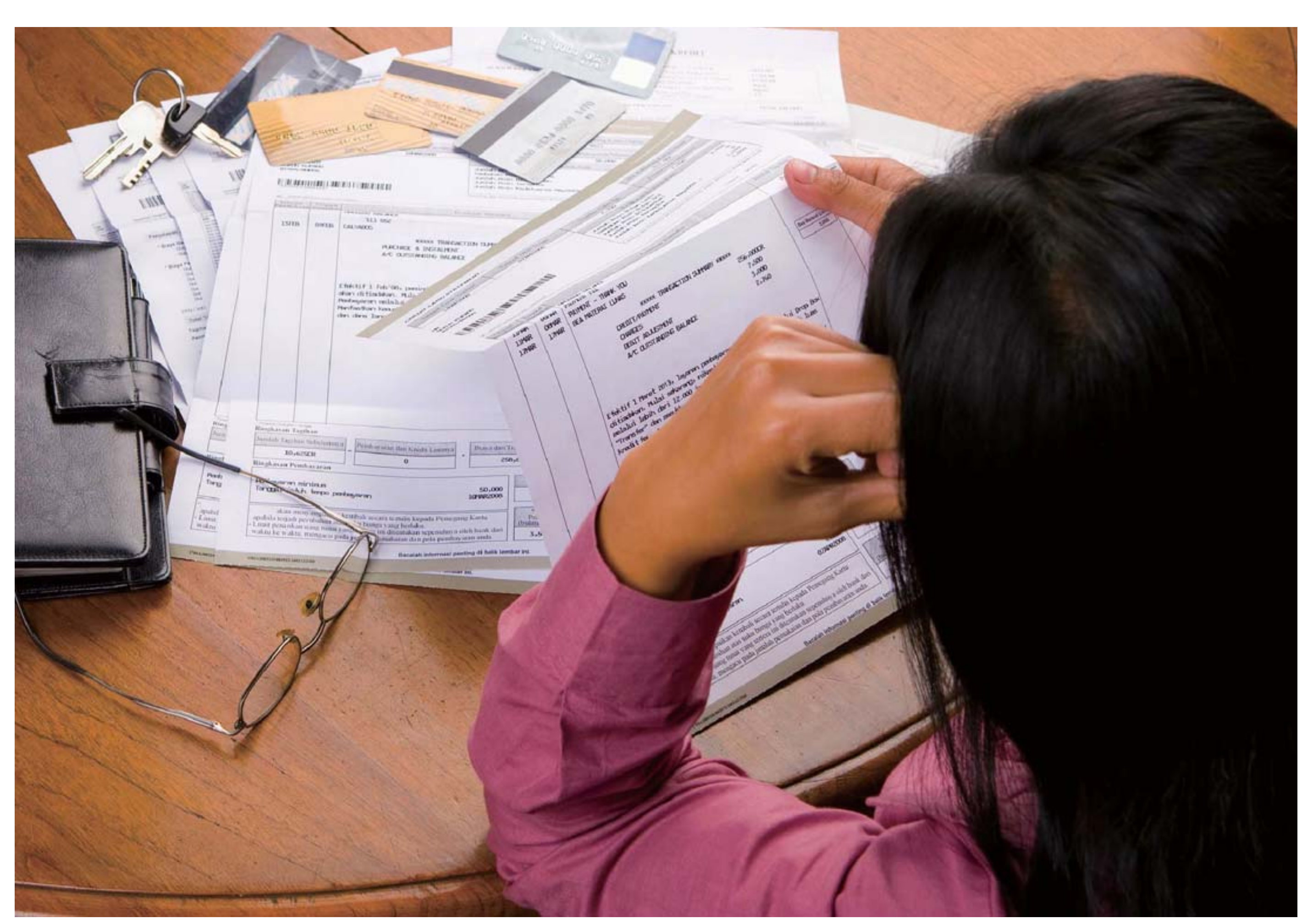
随着投资渠道的不断增多，你可以为孩子配置一些不同类型的基金产品进行定投，如股票型、债券型、货币型基金，这样，在平衡风险的同时亦有高收益的可能。又或者，你可以为孩子选购期限较长的理财产品，不需要频繁换手，亦能获得高于通胀的收益。

需要注意的是，由于这些教育金账户是家长自设的，因此不具有强制性，在资金投入时需要有一定的自觉性。当然，更不能随意将资金挪用，以免影响长期回报。

信用卡多渠道还款省心省钱

■ 文 / 本刊记者 张 瑾

在还款渠道日趋丰富的当下，了解及掌握如第三方支付平台还款、“宝”类产品还款以及手机支付终端还款等更多渠道的灵活还款方式，就能更便利地实现省心省钱的随时还款。



信用卡还款渠道日趋丰富 图/microfotos

随着信用卡支付业务的日益发展，信用卡为我们带来的消费便利已无需赘言，但相对于刷卡时的轻松而言，信用卡还款有时还是需费番脑筋。虽说银行柜面、网银转账、绑定借记卡以及自动存款机现金还款等传统还款方式早已深入人心，但在实际操作过程中，柜面、自动存款机还款常需费时排队，网银跨行转账有的免不了会产生手续费用，而绑定的借记卡若余额不足也会导致无法及时还款，甚至产生不必要的滞纳金。对于持卡人来说，在还款渠道日趋丰富的当下，在原有基础上进一步了解及掌握如第三方支付平台还款、“宝”类产品还款以及手机支付终端还款等更多渠道的灵活还款方式，就能更便利地实现省心省钱的随时还款。

第三方支付还款

相比到银行柜面及自动存款机还款，网络还款足不出户的简便性可谓是不言而喻。但虽说各大银行的网上银行已开通了跨行转账业务，但基本都要收取手续费，且一般不能实现即时到账。在这个时候，利用第三方支付平台进行还款，就能很好地提高到账效率，节省手续费用。目前，国内最常见的第三方还款平台主要有支付宝、财付通、快钱及银联在线，持卡人只需登录这些平台，选择“信用卡还款”功能并填写及选择信用卡及还款方式，就能轻松地完成还款。

支付宝还款

作为目前覆盖率最高的第三方支付平台，目前，电脑端及无线端的支付宝信用卡还款业务已覆盖中行、招行、交行、建行、工行、农行等38家银行的信用卡。持卡人可轻松地使用支付宝账户可用余额、快捷支付（含卡通）或网上银行，跨行、跨地区为自己或为他人进行信用卡还款。根据支付宝方面日前公布的最新政策，电脑端使用支付宝为自己信用卡还款，将继续免收服务费；电脑端为他人还款将收取还款金额0.2%/笔的服务费（最少2元/笔，最多25元/笔）。而在手机、Pad端使用"支付宝钱包"为信用卡还款，无论为何人还款一律免收服务费。还款时效方面，目前使用支付宝为平安银行、上海农商行、北京银行、上海银行等24家银行发行的信用卡还款可实现即时到账；其余部分银行则视持卡人还款时间实现当日或次日到账。

财付通还款

作为腾讯旗下的第三方支付平台，财付通同样可以帮助个人用户实现跨行、跨地区的信用卡免费在线还款。还款范围覆盖中行、建行、工行、农行等全国21家主流银行的信用卡。其中，农行、兴业、平安、中信、民生、光大6家银行的引用卡还款可实现实时到账，工行、招行、交行等7家银行视持卡人还款时间实现当日或次日到账，浦发、北京银行等其余8家银行的还款到账时间为2~3个工作日。

快钱还款

快钱信用卡跨行还款服务目前支持个人用户通过快线平台，以快捷支付或网银渠道对中行、建行、招行、交行等18银行发行的信用卡进行在线免费还款。其中，宁波银行可实现实时到账；招行、广发、交行等7家银行还款后次日到账；中行、建行、工行、农行、浦发行的还款到账时间为2~3个工作日。

银联在线还款

"银联在线"依托银联CUPSecure互联网安全认证支付系统和银联EBPP互联网收单系统，持卡人不必开通网银，只需完成实名认证即可借助这一支付平台进行同名还款，跨行跨地区还款皆无手续费。目前，"银联在线"可支持中行（深圳）、招行、浦发等14家主流银行的信用卡还款。其中，光大、招行、兴业、平安、中信等7家发卡行的信用卡还款可实现在线还款实时到账；浦发、广发等其余银行的还款到账时间为1~3个工作日。

"宝"类产品还款

与以往持卡人使用借记卡还款、还款资金只能待在活期存款账户休眠相比，将资金先放入"余额宝"等宝类货币基金，在还款日前夕再使用"余额宝"、"现金宝"内的货币基金进行信用卡还款，不仅同样颇为方便，而且还能更精明地提升资金的利用效率。

而在不久前，支付宝钱包（手机支付宝）又在最新版本中添加了余额宝信用卡账单代扣功能，余额宝用户可用余额宝中的资金对绑定支付宝的信用卡完成还款。具体操作方面，用户只需开通相关信用卡支付宝自动还款功能，并在设置中选择余额宝作为支付方式，即可直接通过余额宝对38家银行的信用卡进行免费还款，还款一般于3个工作日内到账。

汇添富"现金宝"则是集多种金融服务于一体的账户，用户注册并完成相关绑定后，不仅可以使用现金宝账户购买基金，同时也可实现信用卡还款。在具体操作方面，"现金宝"系统可在用户发起还款后，自动赎回等值货币基金并以现金方式还款信用卡。目前，汇添富现金宝的还款服务已支持工行、农行、建行、招行等13家银行信用卡的跨行免费还款，还款一般于3个工作日内到账。

特别提示

还款留出三至五天提前期

由于不同渠道的还款到账时间各有不同，为了最大程度地避免利息、滞纳金等罚款的产生，建议持卡人，特别是多卡持卡人可在第三方支付平台分别设置还款提醒，或通过手机软件设置闹钟提醒，至少将还款提醒时间调至最后还款日前3天，以确保按时还款。此外，随着五一小长假的临近，持卡人还应特别留意节假日可能出现到账顺延，有计划地提前还款。

手机支付终端还款

除了使用第三方支付及宝类产品进行信用卡还款，不少支付公司还为担忧网络安全的持卡人研发了可外接在手机上的小型支付终端，以帮助其随时随地实现更为安全的信用卡还款。但与第三方支付等在线还款方式相比，使用手机支付终端还款可能产生部分手续费用。

卡乐付还款

卡乐付是一款通过中国银联认证，采用中国银联安全密钥的手机支付产品，其强大之处在于，所有银联标示的借记卡都可以实时向银联标识的借记卡或信用卡转账，内置的安全芯片和多重加密技术则可有效保障支付安全。用户只需运行卡乐付移动客户端，将卡乐付刷卡器与手机音频口连接，即可刷卡，整个操作过程就如同连接手机耳机一样轻松，无需另行注册。还款功能方面，卡乐付的信用卡还款分为快速还款与普通还款两项。其中，快速还款支持200余家银行全国200多家银行的1小时内即可到账，单笔还款金额最低为2元，还款手续费由转出卡支付，单笔2万元以下（含2万元），收取0.2%，最低2元，最高10元；单笔2W以上，收取15元。普通还款则免受手续费，支持中行、招行、中信、民生、浦发等19家银行的信用卡还款，还款最迟T+3日到账。

拉卡拉还款

"拉卡拉"线下终端机最早出现在便利商店，到如今，手机拉卡拉的出现使得持卡人可以更为便利地随时使用之一移动支付工具。目前，手机拉卡拉支持所有带银联标识的借记卡向包括交行、招行、广发、平安、浦发、中信、兴业等在内的30家主流银行进行信用卡还款。持卡人只需输入信用卡卡号、还款金额，选择是否短信提醒即可。手续费用方面，建设银行、中国银行（除深圳外全国其他地区）、交通银行、农业银行、工商银行、北京银行信用卡的暂行还款手续费为2元/笔，其他银行暂无手续费，还款最迟T+2日到账。

优惠速递

交行跨行自动还款送手续费

从即日起至年底，持卡人可通过交通银行信用卡移动官网、网上银行、手机银行，使用本人名下的中国银行、农业银行、建设银行、招商银行、邮政储蓄银行、光大银行等银行的借记卡进行"跨行自动还款"，签约后每成功还款一笔就可获赠2元手续费。



保险业服务城镇化绘出“蓝图”

■ 文/本刊记者　陈 婷

随着我国新型城镇化的深入发展，迫切需要构建种类丰富、覆盖广泛、保障全面、优质高效的城镇化保险服务体系。同时，保险资金的融通功能也将为推进中国特色的城镇化健康发展提供有力的财力保障。

4月14日，中国保监会网站贴出公告表示，为贯彻落实《国家新型城镇化发展规划(2014-2020年)》相关要求，近日，保监会已经印发了《保险业服务新型城镇化发展的指导意见》(以下简称《意见》)，为未来一段时期内保险业服务新型城镇化绘出“蓝图”。

三大创新更好服务新型城镇化

《意见》提出了保险业服务新型城镇化发展的6个方面21条重点措施，归纳起来突出体现为加快三大创新。

加快产品服务创新。加强新型城镇化保险需求研究，围绕新型城镇化的多样化保险需求，鼓励发展居民养老保险、医疗健康保险、农业保险、责任保险、巨灾保险、信用保险、保证保险、科技保险、绿色保险、文化产业保险等诸多领域的产品和服务，不断提升保险业服务城镇化的质量。

加快市场主体创新。鼓励发展区域保险公司，发挥其贴近当地市场的优势，更好地为当地新型城镇化服务。鼓励发展养老、健康、责任、汽车和农业等专业保险公司，探索发展信用保险机构，丰富市场主体组织形式。结合新型城镇化空间分布和规模结构，合理布局保险市场主体分支机构。

加快保险监管创新。建立保险业服务新型城镇化的监管激励机制，积极推进市场化改革，提高市场活力和服务效率。努力营造包容开放的行业创新氛围，凡是适应新型城镇化发展需要的保险创新活动，只要符合保险业发展规律且风险可控，保险监管都予以支持。

将发挥资金融通与社会保障双功能

在今年发布的《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》中，提出鼓励保险资金参与城市基础设施项目建设和运营。

业内人士指出，保险资金具有规模大、期限长、稳定性强、融资成本相对低廉的特点，刚好契合了城镇化进程中基础设施等长期项目的资金需求。

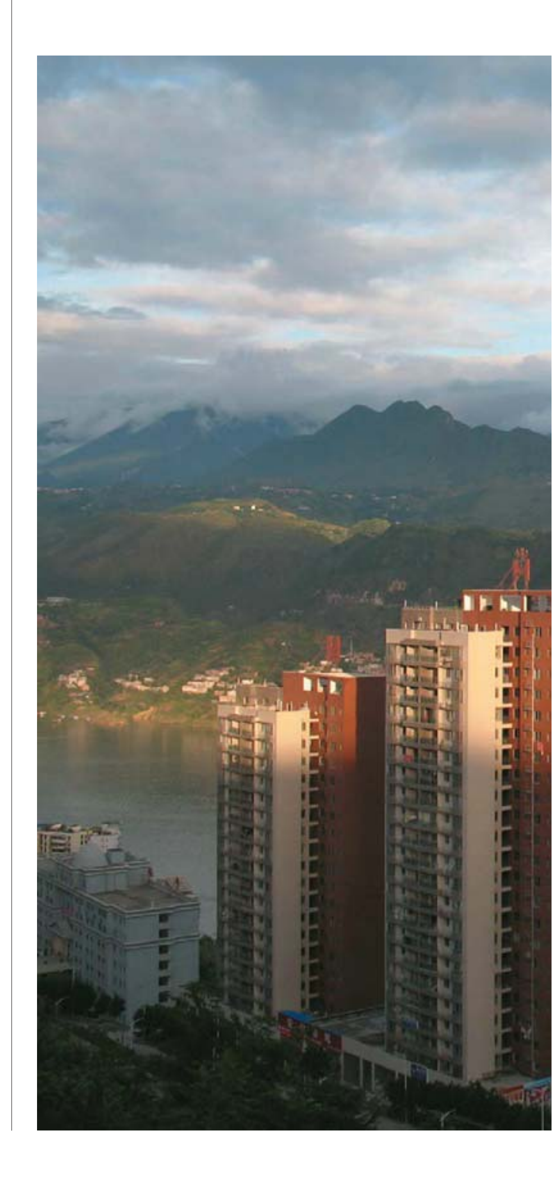
据不完全统计，近年来，保险资金在支持城镇基础设施建设方面取得了积极成效，包括推动基础设施投资试点、开展不动产投资、债券投资等。目前保险机构已经投资上海、天津、武汉、南京和重庆等城市的保障房项目，拟投资金额达到929亿元。

此外，已有平安、泰康、新华、合众、太平等多家保险机构投资了10个养老社区项目，据测算总投资大约在153亿余元，未来还将进一步投资兴建该类新型养老社区。

保监会副主席王祖继14日在接受新华社记者公开采访时介绍说，下一步，保险业会充分发挥资金融通功能，创新新型城镇化的金融支持形态。

一是加大保险资金投资基础设施建设和运营力度。积极支持铁路、地下管网、污水和生活垃圾处理、公共交通系统、城市配电网等基础设施建设。加大基础设施债权投资计划发展力度，探索项目资产支持计划、公用事业收益权证券化、优先股以及股债结合、夹层基金等新型投资工具和方式，满足基础设施建设多元化的融资需求。

二是鼓励保险资金支持民生项目建设。参与养老养生、医疗健康等产业的投资运营，积极争取投资税收优惠政策。引导保险机构完善投资保障性住房项目、棚户区改造的有效商业模式。



三是深化资金运用市场化改革。进一步完善保险资金投资比例、范围等方面的政策，探索保险资金投资市政债券等新型融资工具，支持建立多元可持续的新型城镇化建设资金保障机制。

众所周知，当前，在中央财政债务负担率及债务依存度不断上升，地方财政债务风险不断增大的情况下，城镇化建设还存在巨大的资金缺口。按照目前保险资产配置结构和发展趋势估计，“十二五”末，保险资金将通过债券、股票等方式间接为城镇化发展提供资金，预计占保险资金总量的60%至70%，总体规模将达到6.12万亿元至7.14万亿元。通过基础设施投资计划、股权和不动产投资等方式，直接为城镇化发展提供资金，预计占保险资金总量的10%至20%，总体规模将达到1.02万亿元至2.04万亿元。

保险服务城镇化更要服务人

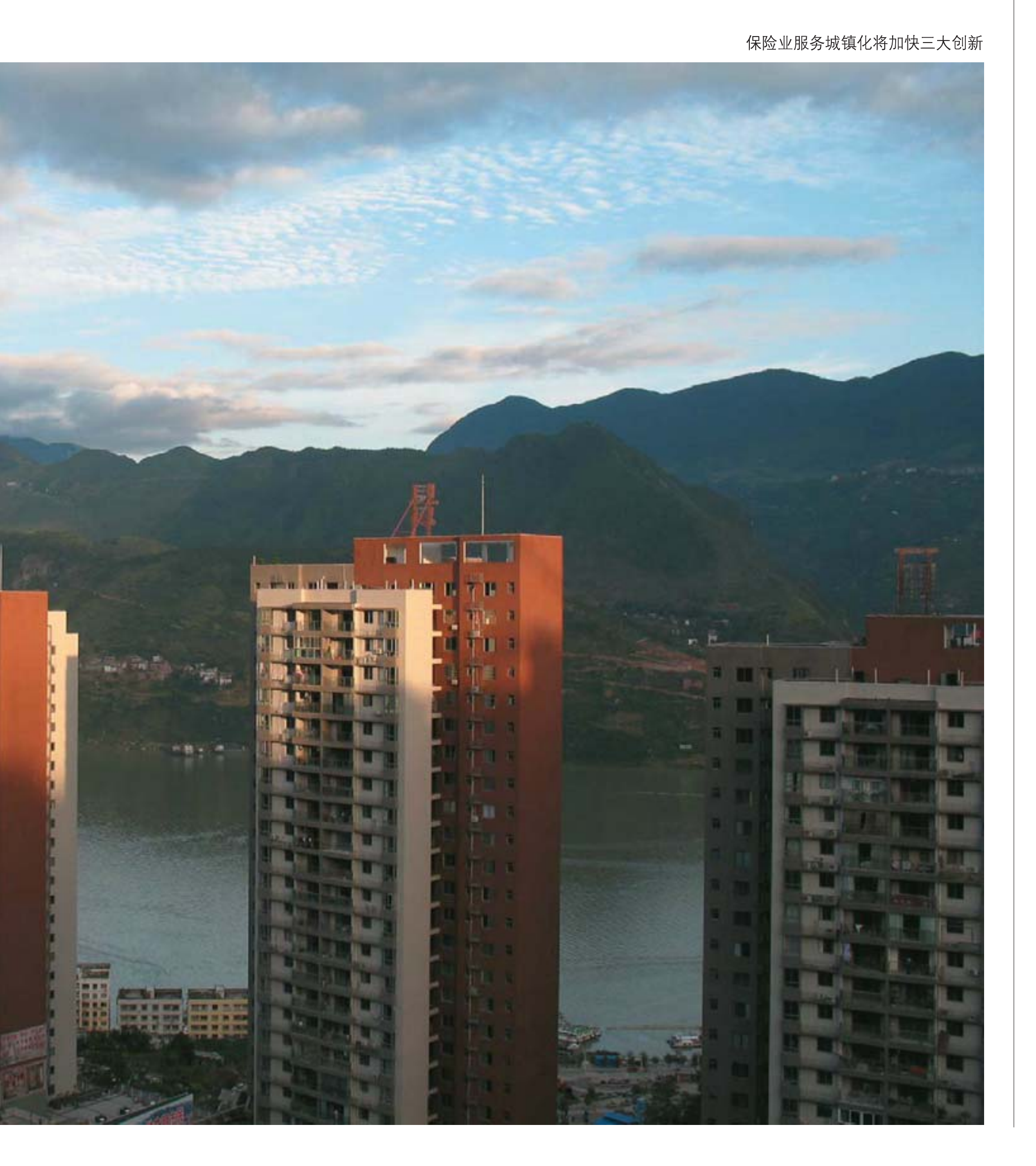
“新型城镇化的核心是人的城镇化。只有解决了进城农民在就业和生活方面的风险保障问题，才能让他们真正融入城市。保险业在完善多层次社会保障体系、解决新型城镇化面临的社会保障难题方面也能够发挥积极作用。”保监会副主席王祖继表示。

未来，保险业会积极参与经办业务，提高社会保障体系第一支柱的运行效率。保险业在参与新农合、新农保、城镇职工和居民基本保障经办管理上已经进行了很多探索。截至2013年底，保险业在全国142个县（区）参与新农合经办，覆盖人数3999万人，向3802.2万人次赔付与补偿医疗款59.3亿元。接下来，要进一步健全商业保险与社会保险的合作机制，继续扩大商业保险机构受托管理基本社会保障服务的渠道。

保险业还将补充基本保障不足，促进社会保障体系第二支柱健康发展。充分发挥保险机构在精算、投资、账户管理、养老金支付等方面的专业优势，积极参与企业年金业务，拓展补充养老保险、补充医疗保险服务领域。截至2013年底，我国保险业在企业年金市场共计受托管理资产2501亿元，占企业年金法人受托业务的70%；投资管理资产2781亿元，占市场份额的45%。

此外，政府和监管部门也会鼓励大力发展商业养老保险和健康保险，做大做强社会保障体系第三支柱。比如，加快推进个人税延型养老保险试点和推广。积极发展商业健康保险，分担社会医疗成本。同时，在发展小额人身保险的基础上，推广升级版的“家有保险”活动，力争让每个家庭都至少拥有一份基本的寿险保障，重点解决中低收入群体保障不足的问题。

保险业服务城镇化将加快三大创新



完善农业保险推广新型险种

在城镇化发展过程中，积极促进农业现代化发展方面，农业保险则将发挥更多功能。

近年来，我国农业保险在服务“三农”方面已经取得了不少积极成效。据统计，2013年我国农业保险承保农作物11.06亿亩，占全国播种面积的45%，提供风险保障1.39万亿元，支付赔款209亿元，受益农户3367万户次。农业保险经济补偿、保障农业的功能得到充分体现。

王祖继表示，下一步，保险业将以健全农业保险服务体系为着力点，促进城镇化与农业现代化同步发展。一是重点发展种植业、养殖业保险，保障粮食安全和食品安全。预计到2020年，实现主要农作物承保覆盖面达到播种面积的60%，农业保险保障金额达到6万亿元。二是加大业务创新力度，发展多形式的涉农保险。协调财政等部门完善补贴机制，建立“15+X”的补贴架构，推动发展地方特色农产品的农业保险。

同时，还将围绕区域和产业发展政策，开发推广“菜篮子”产品价格保险、天气指数保险、小额信贷保证保险、农房保险、农产品质量保证保险、农业基础设施保险等新型险种。创新农业保险经营组织形式，推动农村相互保险试点。



在老龄化加速的时代，老有所养，老有所乐，不仅成为老人、子女的期许，也是整个社会密切关注的问题之一。选择一份合适的养老保险，可以为老年生活提供多一份保障。

养老可“私人订制”保险新品

■ 文/本刊记者 陈 婷

富足养老，无疑是近年来人们最为关注的理财焦点之一。养老，不仅仅意味着吃饱穿暖，更包括在财务、健康、日常生活、文化娱乐等各方面的独立、自主和充足保障。

“银发浪潮”下的危与机

据最新统计，截至2013年12月31日，上海市1432.34万户籍人口中，60岁及以上老年人口达387.62万人，占总人口的27.1%；比上一年增加20.30万人，增长5.5%。全国各地也都普遍进入老龄化状态。

2013年，国务院对外发布了《关于加快发展养老服务业的若干意见》。

随着老龄化趋势的不断深入，保险公司也已经在努力开拓各类方式，以便更好满足消费者的养老需求。今年3月底，中国保监会则向各人身保险公司下发《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见（征求意见稿）》，可能试点保险版“以房养老”。

太平人寿近期就特别研发了一款新型的终身年金保险计划——“悦享金生终身年金保险（分红型）”，正是针对有养老需求的客户群体所开发的一款专注于养老规划的保险产品。

私人订制产品邀你“悦享金生”

此款“悦享金生养老计划" ，其最大的优势在于“专属性”和“灵活性”。这款保险计划最大程度地契合了目标客户群对高品质养老生活的规划需求，力求以更优化、更具个性化的方式，提供“私人订制”的养老生活解决方案。

太平悦享金生终身年金保险（分红型）兼具“专属性“与”灵活性“。它的专属性体现在“悦享金生”放弃了目前市场上很多年金产品所采用的承保后短期内即开始返还的方式，而是仅在被保险人届临养老年龄时，如55、60岁等阶段，才开始返还养老金。以此种方式，确保资金在养老功能上的专款专用，充分利用保险合同的强制性特点，帮助客户完成养老资金的积累，将财富更进一步集中在养老功能上。

相较传统普通年金产品，“悦享金生”则更为灵活。该产品可以让被保险人自由选择四种养老金起领年龄、两种领取频率、以及多款专属附加险，进行组合搭配。首先“悦享金生”的领取年龄可随意选，55、60、65、70周岁，4个领取年龄；其次，领取频率随心挑，养老保险金按月或按年两种领取方式随客户选取，最大程度满足投保人个性化需求。

此外，若选择月领，该款产品在每个养老保险金领取日给付保额金额的10%，越领越多，且保证领取20年。若在保证给付期内身故，太平人寿将继续给付给被保险人家属养老金至20年满。若保证给付期届满后仍生存，投保人还可以继续领取养老金至终身。

“购买养老年金产品，不仅能为自己在退休后提供一笔稳定、充足、不会被挪作它用的现金流。若有需要，还可以通过这一现金流去获得更好的老年居住环境、专业的老年服务和卓越的医疗系统等一揽子的养老服务。”太平人寿专家表示。

附加疾病险强化健康保障

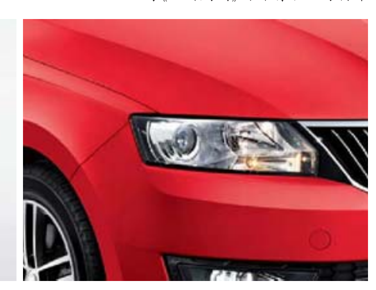
另值得一提的是，这款年金保险计划除了可以获得“专款专用”的高品质养老储备，投保该款保险计划后，若选择附加一份“太平康复关爱A款疾病保险”或“太平康复关爱B款疾病保险”，被保险人还可以在无忧养老的同时获得“实惠的”健康保障。

附加了疾病保险后，不仅可以保障恶性肿瘤、脑中风后遗症、急性心肌梗塞等3种重症，即便是罹患非危及生命的恶性病变、轻微脑中风、不典型的急性心肌梗塞等常见的3种轻症疾病，也能获得疾病关爱保险金。据介绍，罹患上述六种常见疾病后，被保险人每月可以获得相当于养老年金合同基本保险金额10%的给付康复关爱金，保证给付24次。









斯柯达全新越级行旅车
Rapid Spaceback昕动出色登场

■ 文 / 江生海

作为上海大众斯柯达的首款越级行旅车，Rapid Spaceback昕动以出色的设计、出众的实力，为年轻群体带来新奇、时尚、活力、多彩的休旅生活方式和非同寻常的驾乘体验，一经上市便赢得新生代车主的追捧，其未来的市场表现值得期待。

4月18日，上海大众斯柯达全新越级行旅车Rapid Spaceback昕动，在北京正式上市。"让本色更出色"的品牌口号，道出了无数年轻消费者的心声，昕动急速飙升的关注度和火爆的预售反响可见一斑。

Rapid Spaceback昕动面向的是年轻消费者：他们性格开朗活跃，注重个性表达，同时也努力寻求工作与生活的平衡，懂得给身心放假，享受休旅生活。昕动拥有动感时尚的造型设计，完美迎合了当下年轻人炫出本色的心态，同时具备行旅车灵活实用的驾乘空间及诸多科技装备，全方位满足了时下年轻群体的购车需求，当仁不让地成为国内A级行旅车市场全新的风向标。

动感掀背+潮酷色彩 炫出年轻真我本色

在造型设计上，Rapid Spaceback昕动拥有让人一见心动的时尚魅力。它采用斯柯达品牌全新的设计语言，以锋利的线条、分明的棱角，勾勒出最为潮流的欧式简约风格，同时又自然流露出行旅车独特的动感气息。

在色彩运用上，Rapid Spaceback昕动更是尽情释放出激情活力。奔放红、梦想蓝等6种各具风格的车身颜色和酷黑以及雅米内饰颜色，愈加彰显个性化的审美品位。从事电影制作行业的刘先生说："最早打动我的就是它独特的外观配色，黑色车顶一直延续到后窗，配合奔放红色车身，显得非常大胆又有创意，行驶在路上，回头率肯定超高！"

舒心空间+畅快动力 尽情释放年轻活力

新生代车主对汽车的选择也有自己的独特见解，他们不只要求时尚外表，同时特别注重内在实力。Rapid Spaceback昕动无论在动力、空间还是安全舒适性方面，均表现卓越出众。

作为一款行旅车，4304mm × 1706mm × 1475mm的车身尺寸和2603mm的轴距，创造了同级领先的内部空间。其后备厢容量为372L，后排座椅翻倒后更可扩展至1255L。车主王小姐掩饰不住对于未来的向往，她说："我对生活有自己的计划，工作的8小时之外，我喜欢叫上好友闺蜜，一起开车出去踏青、旅行，我相信昕动的灵活空间，足以装得下我的所有梦想！"

到4S店选车的李先生刚做父亲，他对驾驶的舒适度及安全性格外关注。"我要的车，不仅驾驶起来要方便舒适，同时还要给老婆和宝宝一个安全的移动空间。"Rapid Spaceback昕动提供了真皮多功能方向盘、6.5英寸触屏智能语音导航、双层防夹电动天窗等舒适性配置，让驾驶自由舒畅。此外，激光焊接等多项世界一流的技术工艺在昕动悉数应用，ESP电子车身稳定系统、六安全气囊等主被动安全配置也应有尽有，充分保障了行车安全。

动力系统上，Rapid Spaceback昕动搭载了大众汽车集团最新的EA211系列发动机，1.4TSI涡轮增压发动机匹配先进7挡DSG双离合变速箱，动力输出高效强劲，换挡体验平稳细腻，更兼顾节能环保性，满足年轻用户对更多驾驶乐趣、更少燃油消耗的需求。

作为上海大众斯柯达的首款越级行旅车，Rapid Spaceback昕动以出色的设计、出众的实力，为年轻群体带来新奇、时尚、活力、多彩的休旅生活方式和非同寻常的驾乘体验，一经上市便赢得新生代车主们的追捧，其未来的市场表现也很值得期待。M



SOHO族如何应对收入断档

■ 文 / 本刊实习生 刘昕

作为一位年轻SOHO族的阿辉，时间自由，但收入常常不稳定。他该如何调整资产配置，避免收入断档时出现的经济困窘呢？



图/小黑孩

▶每月收支状况（单位：元）

收入（税后）		支出	
本人月收入	8500	基本生活开销	2000
		外出就餐购物等	1500
		娱乐休闲支出	2000
		房租	2300
其他收入	500	其他	0
合计	9000	合计	7800
每月结余		1200	

▶年度收支状况（单位：元）

收入		支出	
年终奖金	60000	旅行费用	20000
		年末大宗购物	7000
		人情往来	4000
		孝敬父母	6000
		其他	0
合计	60000	合计	37000
年度结余		23000	

▶家庭资产负债状况（单位：万元）

家庭资产		家庭负债	
活期及现金	1	房屋贷款	0
理财产品	10		
国债	0		
股票（市值）	3		
基金（市值）	0		
汽车（市值）	0		
房产（市值）	0		
黄金及收藏品	0	其他贷款	0
合计	14	合计	0
家庭资产净值		14	

SOHO是英文“small office home office”的首字母缩写，它是一个充满现代、时尚和自由气息的词，越来越多的年轻人加入SOHO族群，阿辉就是其中之一。

朋友们都非常羡慕阿辉现在的工作。今年年初，阿辉在普吉岛呆了一周，而去年更是在西藏玩了三周，完全不受假期的束缚。自由的工作，让他有充分的时间去享受生活，不过，前提是钱要够花。

时间虽自由，收入波动大

阿辉今年28岁，在广州一家贸易公司工作，这是他毕业后的第二份工作。阿辉是大学德语系毕业，他们公司主要和德国企业有贸易往来。平时他

都是在家办公，工作时间弹性很足。业余他会利用自己的语言专长做一些兼职。与周围同学和朋友朝九晚五固定的工作模式相比，他的工作着实令人羡慕。据他说，有一次，他甚至背着电脑边旅行边工作。

当然，收入和时间是不能两全其美的，阿辉莞尔道："我的工作是很自由，但收入也很'自由'。"

作为SOHO一族，他的收入由基本工资和业务提成两部分组成，最少的时候，阿辉一个月仅有4000元工资，甚至更少。而最忙碌的一个月他欣喜地赚到了21000元，平均月工资8500元左右。每个月业绩的多少，不仅决定他的月收入，还与他的年终奖直接挂钩。

与不稳定的收入相比，阿辉的支出相对稳定，由于他的工作经常需要日夜颠倒地与国外联系，为避免影响家人休息，阿辉搬离家独自居住。每月扣除房租、基本生活费和日常开销，他仅能余下1000多元。

工作的业绩压力和偶尔收入"淡季"带来入不敷出的焦虑，都是阿辉这份工作在时间和收入上带来的冲突。尽管如此，他还是表示这是一份适合他的工作，而偶尔出现的经济困窘是给他的财务状况敲响了警钟。

收入淡季如何避免入不敷出

阿辉存款并不多，10万元用来购买低风险中长期理财产品，3万元用来投资股票，身边备有1万元左右的现金加上活期存款。正常收入情况下，他完全能应付自己的生活开销，可是冷不防出现的收入淡季再碰上出游计划，开销增多再加收入减少，使他往往要在股票减仓和延迟归还信用卡账两者之间做出艰难的抉择。

为此阿辉叹道："急需用钱时，股票割肉吧，有点舍不得；买掉有盈利的股票吧，又怕自己赚少了吃亏，很让人闹心。其实我通常留1万元现金是绰绰有余的，偶尔收入不景气，我工作压力也会变得非常大。"

阿辉没有常年备着超额闲置资金，主要考虑到自己收入不稳定，总想着通过理财能多赚点闲钱，因此大部分存款投资于稳健的中长期理财产品，而该类产品流动性较差，时常不能应急。

有时候，资金的安排需要取舍和协调，阿辉意识到自己光顾着考虑理财升值，忽视了生活的必要保障。因此，他想适当改变资产配置比例，来避免收入"淡季"时出现的经济困窘，可是如何掌握这个度他有些犯难。同时，他还觉得自己的投资组合略显单调，打算对它们实行"升级"配置。M



开源节流 积极投资

■ 文 / 本刊金融工作室 国家理财规划师 邢 力

SOHO是许多年轻人梦寐以求的工作状态，对于阿辉而言，尽管不能“数钱数到手抽筋”，但至少能“睡觉睡到自然醒”也是令人无比羡慕的生活。然而大学毕业至今也有六七个年头了，阿辉的生活虽然悠闲自在，但每月结余只有1200元，迄今为止才积累了14万元储蓄，况且至今单身，考虑到在不久的将来很可能即将面对的结婚、买房、生子等一系列大额开支，阿辉的财务状况显然不容乐观。

现金流与消费规划亟待调整

阿辉眼下首先要解决的是他的现金流困局。一边是工作收入不稳定，时而一月只有4000元，时而一月高达21000元；一边是支出同样不稳定，若不外出旅行的话，月支出约在7800元，外出旅行则要上万元。因此阿辉的资产配置中就需要比一般的上班族配备更多的现金流。普通人只需要3~6个月支出的备用金，阿辉则应备有6~12个月备用金。

然而阿辉目前只积累了14万元金融资产，若按最高预留12个月支出的现金流计算，阿辉将难有更多资产可用于投资潜在收益更高的理财产品，实现资产的进一步增值。因此对阿辉来说，在适当增加现金流的同时，务必还要适当缩减开支。

首先要通过记账找出自己生活中的“拿铁因子”，对生活中不必要的娱乐享受性支出进行适当削减。其次，如果可能的话，最好能和父母一起居住，则还能省下2300元房租，同时和家人一起吃饭还能缩减餐饮开支。若担心因为工作影响家人休息，则可以通过安装静音效果更好的密封条、使用耳塞、耳罩等技术手段化解问题。另外尽管工作自由度较高，但阿辉的旅行计划最好能提前规划，一是因为一般来说，越早订购机票和酒店，相对折扣越大，旅行成本越低廉；二是因为提早定好旅行计划就能提早准备好相应的资金，从而避免流动性危机。

因此建议阿辉最好能将包含旅行、人情往来等大宗支出在内的月平均支出降到7000元以内，这样每年的收入中就能留出一半，也就是84000元可用于投资。

投资规划可更激进

至于阿辉目前的14万元储蓄，建议10万元理财产品到期后拿出3万元，和另外1万元活期储蓄一起构建一个4万元的家庭备用金，可购买余额宝等货币基金，这些资金目前能获得5%左右的收益，足够阿辉半年消费所用。剩下的7万元资金建议可以购买股票型基金，用以博取更高的投资回报。因为阿辉正处于积累的资产较少，而未来面临的财务负担较重的人生阶段，现阶段首要任务就是在适当缩减消费支出并保证日常现金流安全的前提下，实现资产快速增值。中长期理财产品虽然收益率相对短期理财产品要高一些，但流动性却差很多，并不适合现阶段的阿辉。

另外就算今后阿辉不小心又遭遇到了现金流危机，也尽量不要通过被动缩减股票仓位或延迟归还信用卡等方式解决，前者将会打乱你的既定投资计划，后者则要承担不菲的罚息，建议最好还是问父母或朋友借钱过渡一下。

努力拓展收入空间

相比于目前这14万元资产的打理，眼下阿辉应该把更多的时间和精力投入到努力增强自身“吸金”能力上，不管是进一步提高业务能力和工作收入，还是在工作之余依靠自己的语言专长获得更多的兼职收入。尤其是要充分利用好自己所拥有的“外贸”和“德语”这两项专长，以此为基点，试着发掘更多的职场或打工收入。如果遭遇技能和知识上的瓶颈，也可以考虑通过进一步的学习和进修来提升自己的专业能力，为今后职业生涯的进一步发展奠定基础。

总而言之，虽然阿辉在时间安排上已经获得了较大程度的自由，但在积累个人资产方面，距离财务自由的目标还有着非常漫长的道路要走。祝阿辉早日摆脱当下的经济困境，使自己的财务状况越来越健康。

如果您在生活中遇到什么理财的烦恼或者对一些理财新业务不熟悉，我们将邀请本市各银行、保险公司、证券公司、基金公司和信托公司等金融机构的专家为您解疑释惑。

您可以写信、传真或发邮件与我们联系。

地 址 上海市钦州南路81号14楼《理财周刊》社，(邮编:200235)
信封上请注明"理财信箱"。
E-MAIL ask@amoney.com.cn
传 真 021-64940492

南方基金携手汉口银行共同推出货基T+0

Q 我是一名武汉的投资者，账户资金多集中在汉口银行，有没有货币基金可以实现T+0快速取现呢?(武汉 吴丹)

A 据了解，从4月12日起，南方基金与汉口银行合作推出南方现金增利T+0快速取现服务。用户只要在汉口银行指定平台开立交易账户，即可购买南方现金增利A，让手里的资金享受货币基金的收益。而在需要用钱的时候，通过T+0快速取现服务，资金即可实时到账，方便快捷。

银河证券一季度数据显示，南方现金增利A/B最近一年、最近两年和最近三年的业绩均在同类基金中持续稳居第1，也是全市场唯一一只近三年业绩稳居前三的货币基金。

光大保德信货基便捷性升级

Q 听说光大保德信基金开始实施T+0快速取现业务了，金额和交易笔数上有限制吗?(上海 卞真)

A 是的，从4月11日起，光大保德信公司旗下所有货币型基金均可提供T+0赎回快速取现服务。该服务主要面向网上交易个人用户及天天富平台的企业用户，单笔或累计提现金额上限为50万元，单个交易日或自然日累计提交笔数最多可达3笔。

另外，该公司网上直销渠道"全天候24小时"均可接受个人投资者T+0赎回快速取现业务申请。通过"银商天天富"平台进行光大保德信货币型基金T+0快速取现业务的机构投资者，可在每个交易日的上午9点到下午4点提交快速赎回申请。

实际上，为了更好满足投资者理财资金快速周转需求，早在去年11月底，光大保德信基金就与交行展开合作，在交行柜台和其网上银行等平台推行了货币基金实时取现业务。

百度发布支付品牌"百度钱包"

Q 听说百度最新发布了"百度钱包"，这个"钱包"有什么功能呢?

A 据了解，对用户来说，百度钱包是"随身随付、让优惠无处不在的钱包"，它提供超级转账、付款、缴费、充值等生活服务，同时提供"百度理财"等资产增值工具，让用户轻松步入移动生活。对于百度的合作伙伴而言，百度钱包是一个开放的支付平台，它打通O2O生活消费领域，将各式各样的移动生活服务与普通用户直接"关联"并精准对接——帮助商户把信息呈现给真正有需要的消费者，让消费者通过最简单的方式完成对所需商品的购买，让商业变得更加高效。

百度钱包将率先出现在手机百度、百度地图、百度团购等百度系自有App中。4月下旬，"手机百度"将发布内置百度钱包的支付版本。

值得一提的是，百度公司独有的"拍照付"支付技术也正式亮相。未来，如果用户在路边的广告海报上看到心仪的商品，就可以打开手机百度的"轻拍"轻应用拍照，系统将自动为你匹配出目标商品的商家和价格信息，并通过百度钱包直接下单，完成支付。

信诚人寿推高性价比航意险

Q 自从工作调整后，我经常要搭乘飞机往返各地，有没有性价比较高的航空意外险推荐?(广州 朱珠)

A 近期颇受市场关注的信诚"E畅行"之航空意外保障产品比较符合你的需求。

保险期为1年，价格为25元/份，保额为100万元/份，每人最高可以购买不超过300万元保额的保单。在市场同类产品中性价比颇高。

在销售方式上，该产品的购买方法操作简单，通过扫描微信二维码即可轻松购买。



扫描以上二维码即可直接购买信诚「E畅行」之航空意外保障



乌危机会让金价持续上涨吗

文 / 中国工商银行贵金属业务部交易员　刘 潇

金价延续反弹态势，乌克兰地缘政治危机是否将持续发酵，这是在目前较为疲软的基本面环境下可能刺激金价上涨的不确定性因素。

近期国际金价延续此前反弹趋势，虽然相关指标暗示市场位于空头环境当中，但乌克兰局势的突然恶化以及美联储会议纪要对于加息时间表的淡化推动行情进一步上涨，目前自前期低点已经反弹超过50美元/盎司。

对于金价自4月初以来的这一轮反弹，我们认为并不是由于基本面因素的改善所推动。从我们跟踪的几项指标来看，市场与之前相比并未发生太大的改变。其中剔除通胀后的美国国债收益率（TIPS）近期有所上涨，从过去一年半的情况来看，金价与TIPS收益率的相关性为-0.86。从这个角度来看，金价近期的上涨与该指标出现了背离，如果短期内回归常态，则意味着金价近期可能会下跌。而从黄金租赁市场的利率情况来看，黄金出借利率在近期有所上涨，一年期利率在0.45%左右，但整体来看仍然处于较低水平，表明实物黄金市场的流动性仍然较为宽裕。

而从资金流向的情况来看，前期多头撤出的态势仍然没有改变。根据CFTC截至4月11日发布的报告显示，管理资金持有的黄金净多头减少11546手至88599手。这是投机者连续第二周削减黄金期货多头，且具体表现为多头减少，空头增加。ETF持仓方面，全球最大的黄金ETF—SPDR截至4月11日的持仓总量为804.42吨，较之前一周减持4.7吨。ETF的减持伴随着近期金价的走高，可能是逢高出货的原因，对此投资者需要重点警惕。

对于接下来投资者需要关注的重点，一方面是乌克兰地缘政治危机是否将持续发酵，这也是在目前较为疲软的基本面环境下可能刺激金价上涨的不确定性因素。另一方面则要关注SPDR（全球最大的黄金ETF）的总持仓是否会再度跌破800吨这一心理关口。M

▶4月21日~27日重点资讯提示

日期	北京时间	重要资讯
4月21日	22:00	美国3月咨商会领先指标月率
4月22日	22:00	美国3月成屋销售
4月23日	17:30	英国央行会议纪要
	22:00	美国3月新屋销售
4月24日	09:45	中国4月汇丰制造业PMI初值
	16:30	欧洲各国4月PMI初值
	22:00	美国4月制造业PMI初值
4月25日	21:55	4月密歇根大学消费者信心指数终值

黄金投资小贴士

影响金价十大指标之二

非商业期货持仓

伦敦和纽约仍然是当今贵金属市场的定价中心，其中伦敦的LBMA市场专注于现货交易，而纽约的COMEX市场则通过期货交易给全球的金价走势提供指引。这里我们所提到的黄金期货非商业持仓即COMEX市场的主力投机资金持仓。

一般来说，CFTC（美国商品期货交易委员会）每周五会公布截至当周二的市场持仓状况，而对于商品（包括黄金）来说，其持仓主要分为商业和非商业两个主要部分。其中商业持仓主要是指生产商和贸易商的头寸，由于生产商及贸易商仅是利用期货市场来管理风险，因此其持仓的状况更多的代表的是其套期保值的需求，因此对商品价格的影响不大。而非商业持仓主要指基金净头寸，基金是市场趋势的追逐者和推动者，一般通过跟踪基金净持仓的变化趋势来判断近期商品价格可能的变动方向和风险情况。从我们对历史数据的分析来看，COMEX黄金期货市场的非商业净多持仓与金价走势具有高度的正相关性，因此投资者在进行市场分析的过程中建议对其进行重点关注。

炒金玩银看什么

下周投资者需要重点关注一些来自欧美的经济数据。首先是周四的各国4月制造业PMI初值，在前期美国经济数据大多弱于预期的背景下，市场憧憬该数据将提供更多美国经济复苏的证据，从而间接影响金价；其次是周三的英国央行会议纪要，目前欧元区及英国均面临通缩风险，是否会采取进一步的宽松政策，会议纪要将透露出更多的内容；除此之外，中国4月汇丰制造业PMI也值得关注，中国的经济复苏情况将对影响到接下来市场对于实物黄金的需求情况。总体来看，下半周重要资讯较多，可能引发市场的剧烈波动。

虽然"资金站岗"是十分困扰网贷投资者的事，但这并不意味为了获取即时利益，投资者便可盲目投资。投资者面对"资金站岗"情况时，该如何应对呢？业内人士指出，投资者应当做到三个"务必"。

三个"务必"应对"资金站岗"

■ 文／本刊记者　徐卓航

在网贷行业发展越发快速、规范的当下，P2P平台积攒了大量人气，投资者对P2P的选择也越发积极。然而与年底投资标的比较充裕不同，目前以实物担保抵押或实业周转借款的普通标的变得十分稀缺，很多网贷投资者资金被迫"站岗"。诸如开鑫贷等网站上的借款标的资金募集期普遍不超过1小时，人人贷更是于3月暂停了优选理财计划。

成因：行业周期+风控升级

据了解，近期P2P网贷平台投资项目供不应求的情况，是信贷周期和各平台风控要求不断升级所共同导致的。一方面在P2P网贷行业，2、3、4月属于借款需求淡季；另一方面，当前很多平台的风控规则和去年已经大为不同，从激励制度到风控标准都更为严格。

以仟邦资都为例，在审批一项贷款时，至少有两名风控人员分别对借款人进行询问。不仅如此，风控人员每次所问的问题乍看之下并不相同，但都经过了特别设计，在逻辑上有相互的关联。在此基础上，还必须有房产抵押保障、不因借款项目短缺而降低审核标准，这些风控措施都从投资者本息安全的角度出发进行了考量。

那么，当我们投资者面对难免会出现的"资金站岗"情况时，该如何应对呢？业内人士指出，投资者应当谨慎、不盲目，做到三个"务必"。

第一、务必慎选投资平台

有些网贷投资者在面临资金站岗问题时，会盲目地秉持"没必要在一棵树上吊死，试试其他平台也不错"的想法。不可否认，随着行业规范的出台，优质的借款标的在急剧增加，投资者可以将一部分资金转向其他平台，但是在分散投资前，投资者应该有一份谨慎的计划。不要一开始就把所有资金都投入名气很大的平台，也要适当选择名气小，但运营规范、本息安全有保障的平台，例如以房产或其他实物抵押为保障的P2P平台，以此做到心中有数。

第二、务必甄别净值标

大家都知道，高收益高风险，那么这是否意味着，低收益就没风险呢？事实上，随着投资者回归理性，一些平台会以低收益来诱导投资者，但实际风险也很大。

例如净值资产标。净值标的本质是以自己的投资净资产做抵押的信用贷款，收益率比普通的投资标的低6~10个百分点，其信用可循环抵押，即放大杠杆、以小博大。正因净值标具备投资杠杆等优势，致使有些P2P黄牛开始大肆参与。这些黄牛用自己在平台的投资资产做信用抵押，向平台申请借款额度获得资金，转投高息标的，从而赚取利差。

其实，净值标的安全性是建立在网站安全的前提下的。若网站不安全，如逾期的借款无法按时赔付，那净值借款者也无法赔付。毕竟会进行净值借款的人都会把资金杠杆放到最大，不会有多余的资金来准备净值标的逾期赔付。其实净值标实质上就相当于对长期标进行拆标，而拆标的危害性大家已经知道了。

第三、务必抵抗收益补偿

在没有借款标的、资金站岗的情况下，一些P2P平台为了避免投资者资金转投其他平台，会怂恿投资者先把资金划入第三方账户，并给予一定的回报补偿。表面看上去没什么，但这却触及了非法集资的红线，很难保证平台会不会对该笔资金挪作他用。这也无疑是投资者需要避免尝试的。M



信诺团险业务亚太地区CEO顾浩然：

健康团险让员工雇主双赢

■ 文 / 本刊记者　陈　婷

从发展趋势来看，健康险今后不仅仅在你生病时候可以给你帮助，而且还会在增值服务上给予被保险人更多支持。

4月9日，由信诺集团赞助的全球健康职场大奖峰会在上海举行，该奖项致力于表彰在全球职场中促进员工健康的做法和方案。

“信诺再次选择支持全球健康职场大奖峰会，是希望让企业和专家齐聚一堂共同分享那些改善健康和福祉、使企业更具生产力和竞争力的有效方案。”信诺公司全球团险业务中东及亚太地区首席执行官顾浩然先生表示。

职场健康，健康职场，这一话题已越来越多地受到全世界范围的关注，越来越多的雇主已经意识到，员工健康与公司发展相辅相成，顾浩然表示。

健康险的趋势: 细分化、定制化

“过去的第一个十年，招商信诺借助信诺在全球的健康险经验，和招商银行的大力配合，已经为在中国的健康险市场良好发展打下了非常坚实的基础。随着市场不断成熟，招商信诺的产品线也在不断拓展。”

顾浩然介绍说：“我们针对企业的不同层级员工设计了不同的健康保险计划。我们在2009年时候推出了高端医疗团险的产品。2011年的时候又推出高端医疗个人保险的产品，这也是信诺的最好卖的产品之一，它的对象不仅仅是那些跨国企业的外派员工，同时也包括中国本土的富裕人群，这些人都希望在全球范围内能够获得优质的医疗服务。“

增值服务：健康险的竞争“新砝码”

“除了开发更为有针对性的各类细分甚至定制性产品，招商信诺的健康险产品还能提供一些非常独特的服务，比如在为团体投保的员工建设更加健康的工作场所以外，我们还可以给被保险企业的员工提供HRA，即健康风险评估，健康风险分析等方面的服务。”顾浩然表示。

同时，招商信诺还能让被保障人群能够有机会获得员工援助项目，给客户提供一些心理咨询：“譬如有时候他们需要医学专家给他第二诊疗意见，这个时候通过我们的产品，通过我们的系统和网络，可以给他提供本土以及国际医学专家所提供的第二意见。”



顾浩然先生

如果是招商信诺的外籍客户，希望到一家国内公立医院就诊，那么保险公司还会专人陪同完成整个流程，避免交流上存在的问题。

“简单来说，招商信诺，不仅仅在你生病时候可以给你帮助；在你希望能够获得更加健康的时候也可以给你支持。”顾浩然笑称。

销售渠道：健康险可以借力多元化

“由于健康险纯保障、保障责任简明易懂的特性，除了传统的营销模式，信诺在电销和经纪渠道上也做得比较成功，特别是在韩国、印度等市场，信诺的电销非常成功，在中国国内也做得不错。”顾浩然介绍说。

“同时，为了避免销售误导的出现，我们始终坚持一条价值主张，就是在正确的时间、把正确的产品，销售给正确的对象，”对于记者的疑问，顾浩然表示，“我们从一开始就有两个原则，一个就是说对于客户相关信息要绝对的保密，这样能够实现对客户最大程度的保障。第二，我们有足够的培训，让我们人员在质量控制方面能够做到标准，做到要求。对于我们来说，有了这两大原则的保障，就可以有效避免销售误导等类似事件的发生。”M

投资28万元开一家纸创馆
百变纸艺“变”出财富梦想

■ 文 / 本刊驻北京记者　李玉荣

一张小小的纸，却可以在手中变化成各种形状，在孩子眼中这种神奇的过程，就像是变魔术一样吸引人眼球。于是，在北京有商家开始挖掘纸艺的市场价值，老板对自己的项目市场前景非常看好。







百变纸艺市场前景值得期待

借由一双灵巧的手，一张小小的纸片，就可以魔术般变换出千百种不同的形状。这就是纸艺。

据了解，纸艺是我国一种传统的手工艺术，民间由来已久，它材料易取，无时间、空间限制，且造型富于变化。实践证明，纸艺是一个手脑并用的过程，利用纸艺可以开发儿童的想象力和创造力，锻炼他们的动手能力以及思维能力。

基于对纸艺的这种认知，有商家开始挖掘纸艺的市场价值。在北京望京方恒购物中心2层，有家名为造智龙的纸创馆，老板致力于把来自台湾的系列卷纸手工产品与儿童剪纸、智趣折纸培训课程相结合，依托中国纸文化做一家关于纸的创意场馆。开业半年多来，老板对自己的项目市场前景非常看好，目前正在积极调整经营模式。

产品销售与课程培训相结合

走近造智龙纸创馆，一个个摆放在橱窗里栩栩如生的卷纸作品立刻吸引住人的眼球。进入后，纸创馆左手边墙上是一副“古代造纸流程图”的手绘画，中间则摆放着桌椅，顾客可以围坐桌边做纸艺，右手边货架上也摆满各种风格折纸作品。再往里边走则是折纸以及剪纸培训教室。独具特色的是，馆里设计装饰几乎全部采用纸质材料，像货架、座椅、桌子等都是用废旧纸箱拼装而成，真是名符其实的纸创馆。

纸创馆老板乔立杰先生介绍，目前店里的经营以课程培训为主，针对少年儿童开设有折纸教室、剪纸教室等纸艺教室，系统教授纸艺课程。除此之外，店里还可以体验手工造纸、创意卷纸等项目。

不管是折纸还是剪纸方面，纸创馆都有技术过硬的老师，像折纸教室的周老师，经常进行折纸普及推广的公益活动，本人亦是香港折友会的委员；而教授剪纸的白老师，则是一名剪纸传承人。

“如果只教技术，会比较枯燥，孩子兴趣不大。我们专门请了课程研发人员，研发出一套有助于培养孩子兴趣、充满创意的折纸以及剪纸课程。”

通过摸索，纸创馆发明了以绘本和场景的方式教孩子折纸和剪纸，这样能提高孩子学习的兴趣，把技术与趣味和创意有机地结合起来。

拿剪纸来说，不单纯教孩子剪一个动物或者一朵花，而是通过引导孩子自己创意，自己设计场景，然后做场景做道具把花或者动物放到场景中。通过一两次课程，完成一个故事。有的还可


大熊猫 小雪人 东洋娃娃 长颈鹿

以做成绘本。这样孩子不仅学会了剪纸，回家还可以给爸爸妈妈讲故事，表达能力也相应能得到提高。

乔先生介绍，他们目前正在考虑把一些传统经典的寓言故事通过剪纸的形式表现出来。

手工造纸是纸创馆体验项目之一。店里购置了造纸设备，还专门从澳大利亚进口了纸浆。当把纸浆从设备里捞出来，进行脱水处理后，一张纸基本就成型了，然后顾客可以在上面创意作画，变成一个作品。

“我本来的设想是，顾客一进来，可以先通过我们提供的设备手工做一张纸出来，然后再用纸进行各种创意。”乔先生认为这个项目很有意义，既有知识性，即了解纸是如何做成的，又可以创意，充分发挥想象力。

纸创馆另一个体验项目是创意卷纸手工产品。这个创意卷纸产品是以材料包的形式销售，材料包里有详细说明书，按此能完成一个卷纸作品。目前卷纸产品以各类动物题材为主。

“当你通过材料包学会了手法以后，就可以自由创意，做自己想做的东西。”

乔先生坦言：营业额方面，目前还是手工卷纸产品销售占比更多些，培训这一块还是赔钱的。

一般人都会认为纸创馆可能更适合幼儿以及儿童，但乔先生说，其实纸艺适合4岁以上所有年龄层次的人，只要手没有问题。当然了，目前课程培训主要目标消费群还是学龄前儿童。开馆以来，多是父母带着孩子来体验。

个人消费外，纸创馆还瞄准一些大机构寻求合作，像他们已经和国家博物馆合作，把国博纪念品以卷纸形式呈现出来。乔先生表示，这一块儿比重以后会逐渐扩大。

记者了解到，纸创馆的创意卷纸材料包价格在30~100元，培训课是按次收费，每次1.5小时收费190元，而手工造纸体验每次收费大概在70元左右。

从卖产品转型做纸创馆

一个偶然的机会，乔先生在京交会上发现了来自台湾的纸创品——造纸龙创意卷纸手工品。他一下子被吸引，而且发现当时现场好多孩子也都被这个新颖的产品吸引过来。

喜欢，同时看好这个环保又注重动手能力的产品，乔先生便专门到台湾考察。他了解到，这个卷纸手工产品已经申请了专利，而且在台湾深受小朋友欢迎，在欧美国家卖得也非常好。于是，乔先生做起这个产品的代理。

2012年年底拿到代理权之后，乔先生最初采取的是自己开店和找加盟代理商两种经营模式。

“我发现这样推市场很慢。”乔先生还发现，虽然创意卷纸很受孩子们欢迎，但是，因为产品价格便宜，而店租却很贵，所以单独售卖产品很难实现或者维持盈利。

一个新的想法诞生了：除了创意卷纸，还可以把我国传统的折纸与剪纸引进来，这样把卖产品和创意挂钩，把销售与培训结合在一起。于是，便有了现在这家造智龙纸创馆。

“可以说，我们是北京第一家完全以纸为媒介的店。”

选址望京方恒购物中心

代理台湾创意卷纸产品后，乔先生先后在金源燕莎、南锣鼓巷、西单创意广场、中国科技馆、朝阳大悦城的蓝天城等地开过多家门店，但现在多数已经关门，只有朝阳大悦城的店还在经营，专门卖台湾纸创产品。

朝阳大悦城位于东四环外，是中粮集团旗下的商业地产品牌。近几年调整定位强化“年轻、时尚、潮流”的特色。蓝天城是设在商场内的一个儿童职业体验教育中心，里面有80多个体验场馆，100多种职业可供选择，瞄准的是3~15岁儿童。

乔先生介绍，朝阳大悦城店做了一年多了，还不能实现盈利，本想撤离，但商场觉着这个产品非常有特色，希望留住这个店，给降了租金。

后来，乔先生有了做家纸创馆的想法，便又在望京方恒购物中心二层开了这家造智龙纸创馆。

大象

望京方恒购物中心位于望京东部，与望京国际商业中心以及华堂商场共同构成了望京地区最大的商业中心。其2008年开业之初，定位为“多元化、高层次的购物中心”，但是刚开业一年后，就有媒体报道这里人气不如周边区域的新世界百货以及嘉茂和华联商场旺，商场可能要转型。如今几年过去，商场经营内容已经有了很大调整，原来二层主营男女精品服装，现在则调整为以各种培训为主，多家婴幼儿教育培训机构入驻。

乔先生说之所以把纸创馆开在这里，一方面自己家住望京，离着近，管理方便；另一方面也是看中商场转型后慢慢聚集起了人气，尤其是2层，大部分都是培训机构，氛围很好。

植入式经营与产品调整

去年9月份做这个纸创馆以来，乔先生坦承目前还没实

现盈利。“台湾纸创品销售这一块问题不大，问题在培训，培训班目前仅有几个学员，连老师的课时费都不够。”

虽然目前还是亏损状态，但乔先生还是看好这个项目。而且，他已经开始根据市场情况调整经营。

“像纸创品，销售不错，非常受欢迎，可是价格低，便宜的二三十元，最贵的也就100元，卖不出利润来。”根据这种情况，乔先生的思路是向台湾定制产品，现在纸创品主要以动物题材为主，以后准备朝实用性、礼盒以及主题系列比如工厂场景、西游记场景、故事类方向走。这样，产品价格就能卖上去。

至于培训这一块，乔先生的思路是换一种方式，自己现在有研发人员、有老师，可以把折纸以及剪纸这些创意课程以植入的方式推向幼儿园、中小学，以及一些大型机构的活动。

家长认知影响纸艺市场

在分析为什么纸创馆，尤其是纸艺培训这一块做不起来时，乔先生认为，目前很多家长的理念以及对纸艺的认知还存在误区，这严重影响着纸艺市场的推广。

“不管是在店里，还是我们举办的各种形式的纸艺展示会或者体验课上，孩子们对纸艺都特别喜欢。但是，家长却不肯送孩子到店里来学习。”对于这种现象，乔先生认为有两个方面的原因：一方面，家长有实用理念，可以花钱让孩子学跳舞、美术这些能马上见效的技能，但纸艺等对孩子的影响却是潜移默化的，所以一般家长不愿掏钱；另一方面，在家长眼里，不管卷纸、折纸还是剪纸，都不过是纸，太简单，根本用不着一年花几千元专门学，自己就可以教，实在不济书店有书，可以买来照着学。

“其实，家长要是看到折纸展览会上的折纸作品，一定会惊叹，重新认识折纸的。其实折纸也是门艺术，像日本有专门的折纸大师，目前我们国内还没有。”M

▶主要商品价格

主要商品	价格
小老鼠	35元/袋
小青蛙/小熊猫	30元 /袋
长颈鹿	50元/袋
战斗机/坦克	70元/袋
小丑鱼	80元/袋
帽子女孩/海军	100元/袋
折纸剪纸培训课收费	190元/次/1.5小时

▶前期投入表(单位:万元)

项目	金额	备注
首期房租	8.4	押一付三估算
前期装修	10	估算
首批存货及其他	9.6	估算
总计	28	–

▶平均每月盈亏平衡模拟计算表(单位:万元)

项目	金额	备注
营业额	7	估算
进货成本	1.5	估算
(减)店铺租金	2.1	估算
(减)人员工资	3	估算
(减)水电税收以及其他	0.4	估算
利润	0	–

创业分析与风险提示
ANALYSIS & POINT OUT

▶前期投入 开一家纸创馆前期投入主要包括首批租金、前期装修以及首批存货。据介绍，方恒购物中心目前的租金水平大概在每平方米每天7元左右，乔先生的纸创馆面积大概在100平方米左右，按照此租金水平，以及通常的押一付三模式计算，首批租金投入大概要84000元左右；装修按每平方米1000元计算，大概要10万元左右；首批存货以及其他费用估算9万多元，综合计算，前期投入大概28万元左右。

▶利　润 一家纸创馆每月的运营成本主要包括租金和人员工资，这一块非常大。具体情况是：店租估算21000元，乔先生介绍，他的店除了常规的销售人员以及负责培训的老师外，还有专门的纸艺课程研发人员，所有人员工资加起来大概要3万元左右。水电税收以及其他费用估算4000元。这样，经营一家纸创馆每月的成本至少要55000元。加上进货成本以及材料费用估算15000元，纸创馆每月的营业额要做到7万元左右才能保本，按照每月30天计算的话，平均每天要实现2400元的营业额才能做到不赔不赚。

▶选　址 一些婴幼儿培训机构比较集中的商场，以及大型社区的底商，都是可以考虑的店址。

▶前　景 据介绍，我们的近邻日本将折纸作为国粹，纳入中小学必修课。除日本外，韩国、越南以及一些欧美国家折纸艺术都发展兴盛。研究表明，手脑结合的纸艺课程对孩子的综合能力诸如观察能力、思考能力、动手能力、创造能力等都有很大的促进作用，一旦这些研究为家长所认知，纸艺有非常大的发展空间和市场潜力。



春季单车“微旅行”

■ 文 / 本刊记者　张　瑾

虽说即将到来的“五一”小长假只有短短三天，但迎接诗情画意的春游踏青未必一定是郊游远行。这个适合骑行的季节里，不妨换一种方式细细品味隐藏于钢筋水泥丛林的浪漫气息，换一个角度欣赏氤氲在春光中的醉人细节。

明媚的暖阳，和煦的春风，绿意花香已悄悄地在我们身边弥漫开来。虽说即将到来的“五一”小长假只有短短三天，但迎接诗情画意的春游踏青未必一定是郊游远行，我们身边的角角落落里，也同样不缺令人愉悦的畅快美景。有时候，生活就像一场旅行，不在乎目的地，在乎的是沿途的风景和看风景的心情。走在这个适合骑行的季节里，不受束缚、随意自在的自行车就可以是最棒的出行工具。无论是自备还是租借，只要打足气，踏上踏板，就能随时开启属于我们的城市“微旅行”，细细品味隐藏于钢筋水泥丛林的浪漫气息，换一个角度欣赏氤氲在春光中的醉人细节，不仅低碳环保，而且健康百分百。

上海骑行路线

武康路寻迹“老上海”路线：武康路–余庆路–衡山路

路线全长	约2公里
骑行看点	各式老上海建筑
骑行难度	初级较简单

上海的奇妙之处在于，前一刻还是人声鼎沸、热闹非凡的大马路，一转角就能拐进一条幽静浪漫的小路。时光和历史就这么奇妙地隐藏在这些梧桐老墙形成的斑驳光影里，弥漫着老上海浓浓的春日风情。而遍布着老洋房和清幽小道武康路一带，更是浓缩了这丝美妙风情的精华之地。从淮海中路进入武康路，路口就矗立着一座独具特色的弧形转角建筑武康大楼，每天都能见到来此街摄影的中国人和外国人。作为上海最早的外廊式公寓建筑，在解放前，这里曾被称为诺曼底公寓，当年公寓中的房客也大多是拥有显赫背景的欧美侨民。后来，太平洋战争爆发，居住在这里的侨民陆续迁出，公寓也被改名为武康大楼，但那标志性的弧形转角还在诉说着这里当年的风光模样。除了类似武康大楼这样形形色色的老房子，这一带环境清幽的小路很多，比如余庆路及康平路都是非常适合寻幽探访的街道，路旁梧桐在这个季节已经有新绿冒出，骑行其间能很轻易地感受到清新的空气与闹中取静的隐匿。而酒吧缀着街景的衡山路以及在高墙绿意掩映下的高安路，也同样弥漫着安静轻松的气氛，闲来无事来这里骑行几条小路，匆忙的生活就有了优雅随性的味道。若是时间和体力充分，还可以继续骑行至徐家汇公园，那里的天桥与黑天鹅也是十分值得驻车观赏的春日一景。

租　车　上海市民及游客可在武康路393号旅游咨询中心凭个人有效证件办理租车卡，支付IC卡押金300元并充值100元即可租车。

租车费用　单次租车10分钟内免费；超过10分钟，第一个小时收费2元，第二个小时起收费4元。



图/microfotos

▼ **骑游佘山亲水赏春线路：9号线洞泾站-欢乐谷-月湖雕塑公园-佘山国家森林公园-辰山植物园2号门**

路线全长	约8公里
骑行看点	松江各式生态型景点
骑行难度	初级较简单

如果想在春日的上海找个有山有水的地方体验单车骑行之轻松惬意，松江的佘山地区一定是个非常不错的选择。作为上海历史文化的发祥地，松江于唐置县、元升府、明清为全国纺织业中心，曾享有“苏松税赋半天下”和“衣被天下”之称，拥有丰富的人文资源和自然景观，融欢乐谷、佘山、辰山植物园、月湖雕塑公园、佘山国家森林公园等景区于一体，有山有水的春日好风光是上海许多区县都无法比拟的。虽说骑行佘山听起来似乎不那么轻松，但其实不然，如果从市区出发搭乘地铁9号线至佘山站下，出站就可以租到单车，只要沿着林荫新路并不太过复杂的路线就能一直骑行至佘山森林公园，尽情享受这片世外桃源的花香鸟语。

租　车　佘山范围内有15个网点可以租借自行车，16至65岁的上海市民或外地游客可凭个人有效证件前往9号线佘山站、欢乐谷、东佘山南大门、西佘山北大门、辰山植物园南大门这5个指定网点中的任意一个，在缴纳押金200元后领取租车卡取车、退车。

租车费用　2小时内免费，超出2小时后按1元每小时收取费用。

北京骑行路线

▼ **亲水骑行线：航天桥－模式口－军庄－下苇店－东方红隧道－斤峪口－珍珠湖水库**

路线全长	4公里
骑行看点	亲水天然美景
骑行难度	初中级，适中

春暖花开，依山傍水的亲水骑行对于大多数初、中级骑行者来说都是惬意的最佳选择。从航天桥到珍珠湖水库一路平路较多，骑行难度较为适中，爬坡路段只有东方红隧道山顶两侧，是一条适合大多数骑行爱好者的出行路线。终点珍珠湖水库位于109国道岔口处，从岔口到水库有数公里，湖水清澈、平静如镜，蓝天、白云、高山、绿树均倒映其中，湖面可荡桨泛舟、网鱼捞虾，骑车或停驻欣赏天然的水库美景。如果继续沿109国道骑行，还可以继续饱览斋堂水库的怡人春景。

▼ **长城骑行线：健翔桥－昌平－居庸关－八达岭－南口－阳坊－颐和园**

路线全长	约54公里
骑行看点	观长城古迹风光
骑行难度	中高级，有一定难度

身处京城，骑单车游长城古迹可以称得上是一种独一无二的特殊体验，尤其在春季，从健翔桥路经居庸关、八达岭至颐和园的长城骑行线是一条很经典的骑行郊游路线。





这条线路全长约54公里，平路占大比重，山路主要集中在南口到八达岭，居庸关附近会出现陡坡，对于骑行的初学者有不低的挑战难度，单程骑行耗时半天，比较适合有一定基础的骑行爱好者结伴前往寻春。

租　　车　按照北京市公共自行车的租赁规定，年龄在18至65周岁之间，身高130CM以上，身体健康的市民及游客都可携带个人有效证件及带"©"标志的市政交通一卡通(卡内余额不少于30元)前往天坛东门站、东直门站、朝阳门站等12个指定网点办理租车及退车手续，租车时需缴纳200至400元不等的诚信保证金。

租车费用　1小时内免费骑行，1小时以上每小时1元，24小时最高收费为10元。

广州骑行路线

水库探春线：龙洞水库(筲箕窝水库)－雷达站

路线全长	约5公里
骑行看点	植被水库风光及丰富的衍生活动
骑行难度	视骑行路线难度从初级较简单至中高级有一定难度不等

以龙洞水库大水坝为起点，一路向雷达站方向骑行，称得上是骑友圈公认的春日热门单车骑行路线，也是骑友互相评车试车的热门地点。在这里，可将爬山、徒步、溯溪、游泳、钓鱼等内容融入骑行之中。如果只是想单纯地轻松骑行，则只需遵循遇路口"一路右转"的口诀，就能在绿树遮荫的宽广柏油路上轻松赏春寻芳。如此骑行一圈回到起点约10公里，即便初试骑行的"肉脚"们亦可胜任。若想挑战难度，则可以在大分叉路口转左上山，这样的路线较为适合配备专业山地车的户外发烧友们进行骑行。

唯美山林线：小石船－天鹿湖

路线全长	约10公里
骑行看点	原始唯美的山林风光
骑行难度	高级难度较大

在广州市白云区太和镇穗丰村，有一方名为"小石船"的古朴水土。这里群山环抱，翠竹摇曳，柳笛声声，小溪潺潺，充盈着蝴蝶翩翩、蛙鸣鸟啼的自然美景，从这里出发至天鹿湖也是一条唯美的单车骑行路线。总体来说，这条路线的全程并不长，胜在人少景美。虽说快则40分钟，慢则1个小时就能完成骑行，但由于风景原始，人为开发痕迹较少且有频繁的上下坡道，因此相对平地及柏油林荫道而言，这条骑行路线对骑行者的体力及技术的要求较高，建议选择这条路线的骑友们最好配备变速及刹车性能良好的山地车进行骑行，中途可按需要停车休息几次，也可推车上山然后俯冲下来，感受骑行刺激过瘾的一面。如果体力足够，还可一路骑车至附近的龙洞水库旁的农家山庄一条街，品尝这里著名的烧鸡、水库鱼犒劳身心，补充体力。

租　　车　按照广州市公共自行车的租赁规定，年龄在18至65周岁之间，身体健康的市民及游客都可前往华景新城、东方新世界、上社、天河公园北门A这4个指定网点的任意一处办理租车及退车手续。其中，广州市民可持身份证和羊城通，在缴纳300元押金并签署公共自行车租赁协议书后前往任意的公共单车租赁网点刷羊城通卡实现租车；外地游客则在签署公共自行车租赁协议书并缴纳300元押金后，领取会员服务卡实现租赁。

租车费用　1小时内免费；1小时以上至2小时(含) 1元；2小时以上至3小时(含) 2元；超过3小时以上按每小时3元计费；超过12小时不足24小时最高限价30元。

骑行装备

为了在春日骑行的过程中最大程度地保障骑行安全，骑行初学者或者想要挑战较高难度骑行路线的骑友也可按需选择一些专业的骑行设备。

1.骑行头盔：用于头部防护，最重要的装备必须佩戴。

2.骑行眼镜：用于阻隔中午强烈阳光及途中风尘对眼睛的损伤。

3.骑行手套：主要用于摔车时，减少伤害，防止擦破手。

4.骑行鞋：有山地骑行鞋与公路骑行鞋之分，可选择使用。

5.骑行服：其功能主要为保暖、速干、透气，由多种面料制作而成，可按需选用。

6.骑行裤：比骑行服更为重要的装备，主要为减少腿部与自行车之间的摩擦。

7.车载打气筒：一般安置于前叉部位。

8.车灯：用于夜间骑行。

9.水壶：盛装在骑行过程中所需要饮用的水。

10.驮包/车头包：用于装载必备的个人用品或应急工具等。

保定房价注定“早产”



蔡为民
Cai Weimin
卫民不动产策划智库总经理

保定现在房价的快速推升无疑是个早产儿,之后待在保温箱里续命,恐怕是无奈的必然。

“永保大都安定”的保定

近期楼市最热门的话题,当推河北省保定市房价的“一日三市”。由于“京津冀一体化”导致在其规划中属“核心功能区”的保定市房产遭来自全国各地蜂拥而入的投资人疯狂爆炒,让人不得不为其发展前景捏一把冷汗。

让我们来看看保定是一座什么样的城市?位处河北省中部,面积达22,185平方公里,人口约1120万。由于地理靠近北京,战略位置重要,元朝时取名“保定”寓意“永保大都安定”。

数据显示,保定房价长期以来始终徘徊在3000~5000元/平方米之间。惟自3月19日“京津冀三地已达成共识,保定市将升格为政治副中心”的消息见诸报端后,其房产价量便呈扶摇直上之势。

据悉在3月19日之前,由于经济、金融与政策大环境不理想的影响,保定许多楼盘日均销售不及2套,但3月19日之后,日均可达10套,3月27日起受到《河北省政府关于推进新型城镇化的意见》,明确保定作为“首都功能疏解的集中承载地”的城市定位之利多刺激,日均销售轻易破50套以上,个别楼盘表现更加突出,则不在话下。

3月19日成楼市分水岭

在价位方面,3月19日之前,价格平稳甚至部分楼盘略有跌幅已促进销售,3月19日后开始升温,涨幅一般在100~200元/平方米,3月27日之后更是“一发不可收拾”,涨幅动辄挑战1000元/平方米!部分开发商甚至借机放话:保定房价破万指日可待!

面对当前整体楼市一片萧条,唯保定迎来活络买气,一时之间蔚为奇观,相信当地政府也从未见过如此盛况,导致其采取措施之错乱,令人瞠目结舌。理论上阻止炒作买气进入的最佳途径,是比照2011年1月直辖市、省会城市、计划单列市之“限购”方案,逼令纯属投机、投资客因购买资格不符而退场,哪怕是外地人口限一套,本市限两套,即使不必缴交一定年限的社保,也能达到可观的降温效果,或至少是积极扩大市场供应,使房价在较长时期保持稳定状态。但保定市政府舍此而不由,其“应急方案”竟然是以“保障消费者权益”之名(早干什么去了),取缔“五证不全、不符合预售资格”楼盘的销售行为,企图变相压缩房源供给。

“一体化”是旧政策的延续

我倒不是说,非法销售应该受到鼓励,而是惊讶于保定官方显然无意以必要措施阻绝非理性资金进入,压制其房价过快上涨,反而是忽视其未来可能带来的严重后遗症。

如此说来,是否意味着我对保定楼市的前景并不看好?这样的观点应该是“一半对一半错”。只能说保定的地方发展充满变数,但不一定是时间的问题,而是有更高难度的挑战横亘其中!

有人以为“京津冀一体化”是国家主席习近平于2月26日在北京主持召开座谈会,专题听取京津冀协同发展工作汇报,提出“调整疏解非首都核心功能”及“实现京津冀协同发展”所脱胎而形成,事实上,“京津冀一体化”的说法与政策早在2005年便已浮上台面,由于牵涉到各方利益而无力实质推动。近期三地政府之间所出现针对外迁企业“你丢我捡”的游戏,都千方百计把最有利的选项留给自己,将“鸡肋”急于摆脱,此类难以调和的矛盾、冲突,只是经济圈扩大受阻与“门户之见”的表层现象而已,更多的障碍犹未浮出水面。

保定房价上涨为时过早

当然我并不认为“京津冀一体化”必定失败,担心的是,由于困难险阻多如牛毛,逐一排除耗时巨大,5年内难见成效,10年以上可望毕尽全功,而已经被炒高的保定房价,能等到那个时候吗?却不见得乐观!

总而言之,京津冀一体化发展是纾解北京交通、人口、空气、环境不断恶化的必由之路,只是过程中有许多难点必须攻克,包括:规划错位、地方本位、官本位等,而非单纯的软硬件或商业、生活配套的建设与引进。从这个角度切入,便可发现京津冀欲实现一体化,乃“长期积极的目标”,很有可能会是个缓慢、渐进的过程。如是以观之,保定现在房价的快速推升无疑是个早产儿,之后待在保温箱里续命,恐怕是无奈的必然。M

哪些因素会让房产掉价

■ 文 / 本刊记者 甄爱军

房产的多重属性，使得人们不仅关注其居住功能，还关注其保值、增值功能。因此在选房过程中，要留意那些会让房产价值受到损害的现象，比如污染源的出现、规划的变更等等。

广场舞致楼价贬值数千

就在不久前，位于温州市新国光商住广场的业主不惜花血本购买专业扩音设备“以噪制噪”，在还自己一个清净的同时，也防止房子进一步掉价。

据了解，新国光商住广场位于温州市中心，和松台广场仅隔了一条信河街。该楼盘建成之初，因为临近九山公园，环境清净而受到购房者追捧，价格往往要比周边同类楼盘贵4000～5000元/平方米。

但近年来走红的广场舞改变了这一切。据业主反映，广场舞从早上6点开始，一直持续到晚上11点，让新国光商住广场的业主苦不堪言，几经交涉无果之后，于是只能集资购置了一套价值26万元的专业音响设备，对着跳广场舞的人们进行噪音“轰炸”，以期达到驱散人群、恢复清净的目的。

除此之外，让新国光商住广场的业主愿意掏钱的另一个更为重要原因，在于不忍心看到这个楼盘因为噪音而掉价。有业主表示，现在新国光商住广场的二手房已经毫无竞争力，即使比周边同类楼盘便宜三四千元也很难卖，因为“大家都知道这里吵”。

来自该楼盘附近的二手房中介公司的说法，也印证了这种现象确实存在。据一家中介公司门店经理李先生介绍，目前新国光商住广场二手房报价集中在2.25万元/平方米左右，该价位相对新世界广场、飞鹏大厦、亦美大厦、万里桥大厦等楼盘，至少有着4000元/平方米的差距。而在一年半以前，新国光商住广场二手房价与之大致相似，即使有一些差距，也没有这么明显。

七大原因或致房产掉价

导致房子贬值的因素有哪些？据了解，常见的主要包括质量、物业管理、污染等，下面我们对这些因素进行详细分析。

▶质量方面勿马虎

近日，宁波奉化一居民小区楼房倒塌，让人们对住房质



房屋质量问题、周边有污染源、市政建设变化等会使得房产价值减分　图/microfotos

量问题的关注程度再次提高。而有关住房质量问题引发的纠纷也被频繁爆出，对于问题房，人们理所当然会退避三舍。

从理论上说，住房的质量可由现场监理和竣工验收来把关，负责把关的机构要么是独立的第三方机构，要么是政府部门，跟开发商之间并未结成利益共同体，因此只需各负其责，便可以避免质量问题。但现实情况是开发商可以依靠一些盘外招，使得问题房蒙混过关。但这类住房在市场上很难得到购房者的认可，一旦披上“质量差”的外衣，其价值将大打折扣。

▶配套不能“做减法”

生活方便是房子保值增值最基本、最必要的因素，包括目前所具备的，也包括近期甚至未来将要实现的。一个生活区除了交通方便，还需要邮局、银行、超市、餐饮、中小学、幼儿园、公园、休闲娱乐场所等配套设施一应俱全。当然，还要看配套的品质与档次，比如周边是否有名校等。

生活配套如果“做减法”，则会让房产减值。常见的有名校招生的调整，或者学校教学质量的下滑，以及知名综合医院的搬迁等，都会导致周边房产价值受到影响。所以对于这些方面的因素，购房者要进行客观评判，千万不要人云亦云或者盲目行事。

▶尽量远离污染源

污染对房产价值的损伤直接而且持久，这是购房者应该尽量避免的。

前些年风传上海与杭州之间将建一条磁悬浮线路，经过莘城苑小区。因为担忧有可能出现的磁悬浮辐射污染，导致莘城苑的房价一直明显低于周边同类小区。前文中提到的温州新国光商住广场价格偏低，也是因为噪音而产生的后果。可见，污染对住房价值的损害，确实不可小觑。

污染包括噪音、有毒气体、化学物品、强光等等。而临近高架、化工厂、变电站以及强光源等，都有可能会遭受相应的污染侵害，比如汽车疾驰发出噪音、尾气、有毒气体、电磁辐射等等，而临近这些污染源的住宅，其价格自然没有竞争力。

▶物管并非锦上添花

好的物业管理，不仅能让居住的满意度提高，而且能够让小区房源在市场上更有竞争力。

业界有一种说法，万科卖房靠物业。该说法虽然有些言过其实，但不可否认的是，万科靠细腻而贴心的物业服务，确实培养了一批又一批忠实消费者。住房作为一种特殊商品，其售后服务已经被越来越多的购房者重视，不可否认，很大一部分购房人就是冲着物业管理的口碑来的。相反，如果物业管理不到位，在服务过程中屡次出现问题，并多次与业主发生冲突，显然会导致购房者对这类居住小区避让不及。

好的物业公司具备两大功能，一是通过物业管理服务，提升人居环境，提高业主的生活品质；二是通过对物业的维护，使得物业保值升值。所以对于物业公司管理水平的考察，一定要细致，尽量避免服务水平一般的公司。

▶关注规划变化

去年底，当上海自贸区消息传出之后，周边房价在短短一个月内，暴涨20%甚至更高，可见规划对房价的影响是非常有力的。但并非所有的规划对房价升值都有利。

房产价值在很大程度上与地段有关，而地段又与其所占有的资源，比如教育、交通、医疗、商业等有着很大的关系。而规划的实施，实际上是通过投资，改变其地段价值，所以规划对房价的正向影响，是随着地段价值的不断提示而得以显现。但有些规划却对房价的增值不一定有利，比如新建一条快速通道，或者新建一座大型变电站等。业主应该关注规划变化，对于那些不利于房产增值的，应及时应对。

▶居民变化要留意

小区居民的整体素质，也会影响到房价。

位于上海苏州河畔的超级大盘中远两湾城，其二手房价主要在3.5万~4万元/平方米之间，相对周边其他同类型楼盘而言，价格要低一些。这是因为此前中远两湾城出现了大量群租房，虽经数次整顿但无明显改观，从而影响了这个小区的品质。类似的情形还出现在上海虹桥西面某别墅小区，因为“低层次”租户过多，使得这个小区的别墅价格要比同类小区低10%左右。

俗话说物以类聚，人以群分。大多数人愿意选择跟自己差不多类型的人居住在一起。因此一旦发现小区居民构成出现了变化，则应该保持警觉。

▶治安环境也重要

置业买房，治安问题是首位。这样的说法虽然有些言过其实，但如果治安环境恶化，不能给人以安全感，何来安居乐业？

说到底，治安关系到生命和财产的安全，如果无法得到保障的，这样的住房肯定是得不到市场认可的。所以不仅在购房前要了解治安情况，入住之后也要适当关注治安状况的变化，比如周边刑事案件发生频率。而一旦治安环境恶化，刑事案件高发，周边住房的价格肯定会受到影响。M

质量、配套、物管、污染、规划、居民、治安等因素会影响房价。



买房“送面积”对购房者而言，一定要看清是“馅饼”还是“陷阱”　图/东方IC

买房“送面积”靠不靠谱

■ 文 / 本刊记者 徐卓航

在各类楼市促销手段花样百出的今天，买房赠送面积的做法靠谱吗？业内人士指出，购房者应详细了解不同楼盘赠送面积的不同做法，区分其合法性、实用性，才能让这部分赠送面积变得靠谱起来。

在各类楼市促销手段花样百出的今天，买房赠送花园、露台、飘窗等全部或部分面积的销售形势已四处可见，在一些城市的赠送面积甚至成为了普遍的做法，每个楼盘都有或多或少、送法各异的“额外面积”。在一些楼盘的推销过程中，售楼人员还会着重介绍这部分“赠送”的面积如何实用、如何能让实际得房率超过100%。

那么，这些赠送面积的做法靠谱吗？特别是一些要在交房后二次封闭改造的赠送方式，不会面临什么风险吗？业内人士指出，购房者应详细了解不同楼盘赠送面积的不同做法，区分其合法性、实用性，才能让这部分赠送面积变得靠谱起来。

买不买看实际需求

目前楼市一些热卖的户型产品赠送面积极为常见，赠送面积普遍在原户型面积的5%~10%，阳台、花园、飘窗等计一半面积更是成为楼盘最常见的赠送手法。这类户型的赠送面积经过改造后，基本能实现两房变三房，三房变四房，使用率得到了改善。

然而，业内人士也指出，近年来因面积赠送而产生的纠纷呈上升趋势。在这些案例中，有一种“送面积”是噱头，用数字游戏迷惑消费者，让购房人难以比较房屋的单价；另一种是“偷面积”，会影响户型整体的采光、通风设计和日常使用。而发生纠纷以后，这些“赠送面积”不会计入建筑面积，在房产证上也没有体现，所以一旦出现问题，权益很难得到法律保护。

因此，购房者需要理性看待“买房送面积”，根据自己的住房实际需求去衡量，再决定是否要购买。如果产品设计合理，开发商“赠送”面积能被合理使用；但如果只是冲着

“赠送”而出手，一旦户型设计不合理，就会增加购房者后期装修成本，甚至造成使用不便，那就得不偿失了。

分清合法赠送和非法赠送

专业人士还透露，目前很多楼盘所宣传的赠送面积大部分是国家规定不计面积的。比如根据相关规定，入户花园以及没有封闭的阳台算一半面积；露台是完全赠送的；地下室净高满2.1米算面积，低于2.1米不算面积；飘窗分为凸窗和落地飘窗两种，凸窗是不落地的，不算面积，落地飘窗净高高于2.1米要算面积，低于2.1米不算面积；同样，阁楼净高满2.1米部分算面积，不满不算面积。因此，如果开发商将这些也计入“赠送面积”，那只是在玩炒作的噱头罢了，而若是有类似赠送3/4的阳台面积，那才算是真的赠送了购房者面积，得到了实惠。

记者了解还发现，一些楼盘的赠送面积都是不计入产权证的，这就意味着这些赠送的露台、院子等只有使用权，像公共的楼顶平台等则属于业主共有部分，开发商不能约定为属于某一户业主使用。“实际上真正赠送面积，就是在产权证上实际面积上收钱打折，比如产权证上120平方米的房子，开发商只收110平方米的钱，那10平方米才能算是赠送，否则就不能算作赠送面积。”有房产局工作人员表示，所谓“赠送面积”，其建筑成本可能已被分摊进了房价，买房更应该重点关注房屋的质量、配套等要素。

律师对此类容易出现纠纷的问题也特别指出，赠送面积通常分成2类，一类是合法的，也就是能够入房产证的面积。如果这些部位出现了质量问题，开发商理所当然的应履行保修义务；另一类是没有写入房产证的赠送面积。对该类赠送，律师认为，没有写入房产证的赠送面积其实是违法的，这些面积应该属于小区所有业主共有，开发商无权将这些面积赠送给私人使用。如果这些业主共有的地方出现了质量问题，开发商也应该根据保修合同履行保修义务。

购房前弄清三件事

相关部门的工作人员表示，对于赠送面积，购房者要理性看待并且从居住角度出发去判断。如果产品设计合理，买房人能得到额外使用面积，开发商房子也卖得好，可以说是一种双赢，但如果冲着“赠送”两个字盲目以为捡了便宜，冲动买房，万一赠送部分设计得不好，不能利用或对后期使用造成困扰，那就得不偿失了。具体的，可以从三个方面着手，在购买前就弄清楚送面积的详细情况。

第一，签合同之后再交定金，在签合同之前，一定要把赠送面积的条款正式载入合同当中。如果在签合同之前就把定金给交了，那么主动权在一定程度上就易手了，若是在后面遇到开发商不履行口头承诺，即使能够打官司要回自己的预付定金，也会消耗极大的时间和精力，很不划算。购房者在购买这种赠送面积的房源之前，一定要把赠送面积的条款切实写入合同当中，形成文字性的合同，这样才真正受法律保护。对于开发商的口头承诺，不要相信太多，只有合同才是正规可靠的。特别是一些入户花园、挑高阳台等能否封闭起来，并非由开发商说了算，这取决于城管或物管是否批准。而且，“赠送面积”不属于产权面积，今后如果遇到拆迁、出售、继承、抵押等情况时，购房者的权益很难得到保护，容易产生纠纷。

第二，要弄清楚赠送面积的真实情况，千万不要被开发商用一些花招伎俩给糊弄和忽悠了。如果赠送的面积是切切实实的，对于购房者来说肯定是一件好事。开发商若是真心想要送面积的话，倒不如干脆降价，那样的效果可能会更好。之所以选择赠送面积这一手段作为促销方式，自然是因为其中可以做文章，购房者一不小心就可能被这些小花招给忽悠和糊弄过去了。比如说，有些开发商会把公摊面积、公共绿地面积、阳台等算作赠送面积，这实际就是玩障眼法，因为这些本来就是属于购房者的，不送也是他们的。还有一些赠送面积如阁楼等，往往存在着光线晦暗、窄小不好用、容易受热受潮等问题，也一定要先看好再签合同。

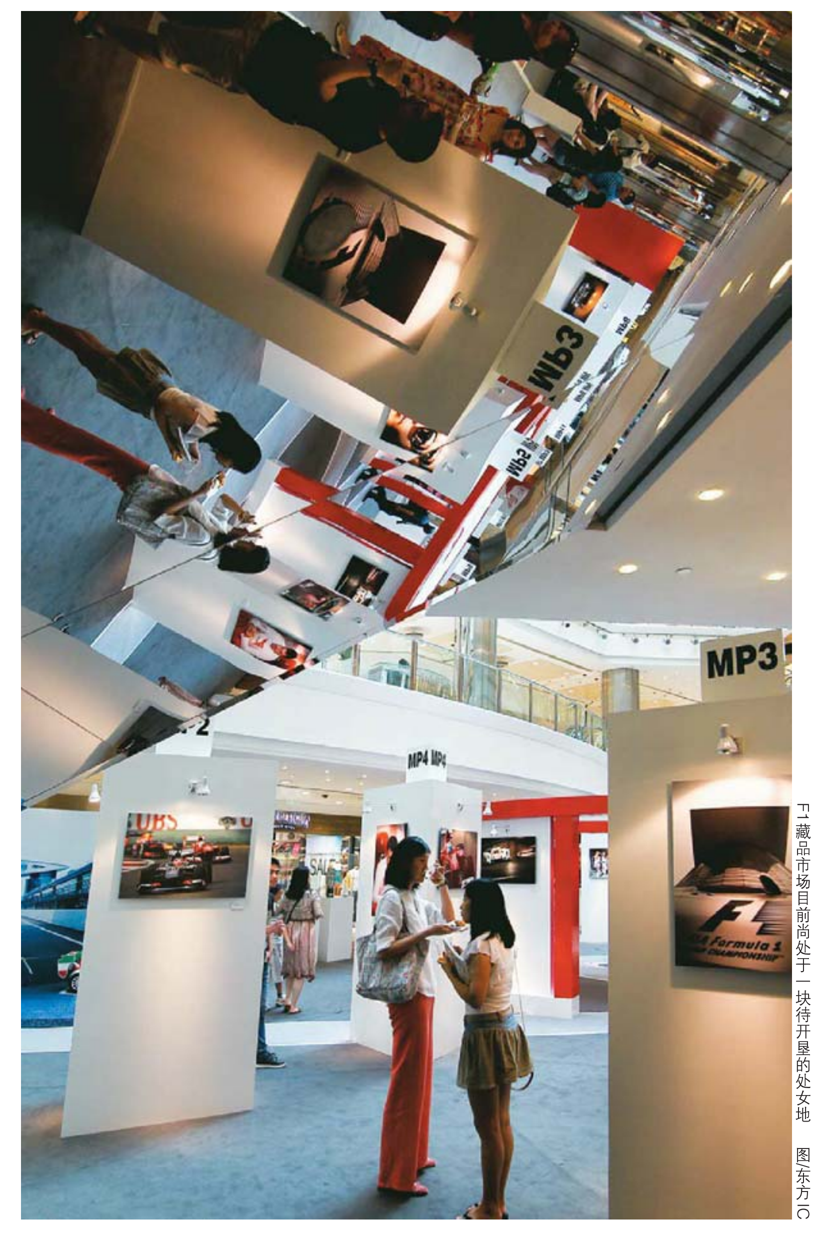
第三，在验房收房过户的时候，还要确认赠送的面积是可以办理房产证的，是享受跟主体房产同等待遇的。有些开发商在实际交易当中，也的确会赠送给客户一些露台等还算实用的面积，但是这个面积并不能载入房产证，不享受产权待遇。如果是这样的话，那就意味着这个赠送面积在某种程度上可以算作违建面积，遇到拆迁或者一些争议纠纷的时候，就很难保护自己的合法权益。因此，对于开发商赠送的面积，一定要写明白，是能够跟主体房产享受同等商品房产待遇的。M



赏玩F1藏品的五大原则

■ 文 / 金生水

2014年的F1大奖赛上海站于4月20日举行，它是与奥运会、世界杯足球赛齐名的世界三大体育赛事。伴随F1而来的还有F1的收藏热潮。那么，F1收藏品包括哪些范围？F1收藏品的投资前景如何？



F1藏品市场目前尚处于一块待开垦的处女地 图/东方IC

F1的起源和历史

赛车运动起源于1894年，当时对所有参赛的车辆是没有任何限制的。1946年，FIA（法语Federation Internationaledel'Automobile的缩写）即国际汽车联合会在巴黎成立。经过了三年的讨论，对"方程式"赛车的车长、车宽、车重、发动机的功率、排量以及轮胎的尺寸等技术参数都作了严格的规定。一个对所有比赛车辆进行限制的国际赛车锦标赛由此诞生，全称为FIA Formulaone WorldChampionship，简称Formula One即F1，即一级方程式大奖赛。其中，方程式（Formula）一词表明参加比赛的车辆是按照严格的规则标准制造出来的，在比赛中要遵循严格的规则要求；"1"代表赛事的级别是最高等级的一级，此外还有F2、F3等其他不同等级的方程式比赛。

1950年，全世界第一场F1大奖赛在英国银石赛道举行，共设7场比赛，比赛冠军由驾驶阿尔法·罗密欧（Alfa Romeo）赛车的朱塞佩·法里纳（Giuseppe Farina）夺得，他是世界上第一位F1世界冠军。F1的总部FIA，简称为国际汽联，主要负责比赛规则的制定。该组织于1904年6月20日成立，由法国、英国和德国等几个欧洲国家发起，总部设在瑞士日内瓦，其官方语言为法语和英语。

FIA是一个非盈利性组织，代表五大洲的117个国家的150个国家级汽车驾驶组织，共分为运动部和旅行汽车部两大部分。FIA根据各国的申请，每年在世界上约80个国家安排近800场各类汽车比赛。

通常，人们把F1的引擎、空气动力效应、轮胎、车手称为F1大奖赛的四大要素。引擎，是汽车动力的主要来源，被喻为汽车的心脏。F1赛车的引擎具备马力大、尺寸小、重心低、重量轻等特性。空气动力学是关于空气流过物体的研究，自然是赛车设计中不可缺少的考虑因素。作为赛车惟一与路面接触的部分，F1轮胎的配方、规格、种类以及选用等包含着大量的技术秘密。所有参加F1大奖赛的车手，都是经过千挑万选的世界车坛的精英。

F1大奖赛的积分制度是评定年度车队和车手冠军的重要依据，同时也是排列年度名次的首要方法。它分为车队积分和车手积分两种。



F1车模

收藏品的种类不少

与传统的邮票、钱币、火花、磁卡和字画等单项收藏品不同，F1作为一项体育赛事，其所衍生的收藏品可谓五花八门，令人眼花缭乱。例如印有F1标志的时尚地图、宣传海报、车队旗帜、杯子、纪念章、背包、水壶、车模、纪念卡、纪念邮票、太阳帽、短袖和长袖上装、烟灰缸、笔筒，甚至F1赛场出售的门券、广告宣传单片、比赛日程安排表、比赛用的信息表、工作人员的胸卡等也是很有纪念意义的收藏品。因此可以这样说，凡是与F1有关的、又容易保存的物品都具有一定的收藏价值。

尽管如此，林林总总的F1收藏品其收藏价值的高低仍然与其他收藏品收藏价值高低类同。即也要遵循收藏品增值的普遍规律。

首先是收藏品的珍罕性。而珍罕性则与收藏品本身的发行量、制造材料、题材选择、是否有名人使用或者签名等有关。一件普通的收藏品一旦有著名车手签上大名，则其身价立即上涨数十倍。

其次是这些收藏品发行部门的权威性。权威性越高，这些收藏品的收藏价值越大。



地铁卡

由于F1落地中国时间不长，作为一种新生事物，单纯从收藏投资角度而言，可以用一句现成的话来形容，就是充满机遇，也面临挑战。当然机遇也好，挑战也罢，对于目前的收藏者和投资者而言，却是“机会面前人人平等”的。因为国内的收藏者和投资者，对F1收藏品的认识还处于刚刚入门的阶段，与国外相对成熟的F1收藏群体和收藏理念相比较，国内目前的状态显然像是一块待开垦的处女地。



旅游卡

集藏需遵循五大原则

从总体上看，F1藏品的集藏也需遵循五大原则。

一是要善于从大的方面去把握。这主要是指F1本身的发展情况，如果F1本身的经营活动很正常，其在全球的推广发展很快，越来越多的人成为F1迷，这样对F1收藏品市场就很有利，因为那些已经发行的收藏品会有越来越多的求购者，这些收藏品的市场价格自然会水涨船高。反之，F1运动本身走下坡路，原先的收藏迷逐渐流失，F1收藏品在这种背景下自然也不会好到哪里去。

二是以收藏为主，兼顾投资。除了少数著名选手使用过或者签过名的F1收藏品外，大部分F1收藏品目前还没有显示出良好的增值潜力，在这种情况下，收藏投资者不应该将重金一次性介入某种收藏品，以避免资金产生重大损失的情况发生。F1收藏品在国内有一个被大家逐渐熟悉和认可的过程，而这个过程会比较长。如果现在投入大量资金介入某种收藏品，很可能会在你需要用钱的时候低价跳楼抛出去。更何况F1是一种高度商业化的体育活动，由于知识产权的缘故，绝大部分F1收藏纪念品的原始售价就定得较高，未来这些收藏纪念品的升值空间已经被大大透支了。例如上海站比赛，法拉力、威廉姆斯等车队的帽子要售350元，英美、本田的帽子要售400元，甚至一件短袖衬衣的售价都在800元以上。这些商品的本身售价高，盲目投资所蕴藏的风险是相当大的。

三是在收藏过程中，不要求全，而要以专题收藏为主。求全是大部分收藏者的一种收藏习惯，但是对F1收藏而言，求全是不太可能办到的事，所以应该提倡专题收藏，专题收藏不仅容易成功，而且所花费的时间、精力和金钱都是自己可以控制的。例如由于F1赛事的主角是赛车和参赛选手，所以可以选择车模作为自己主要的收藏对象，当然有条件者可以收藏有著名车手签名的车模。

四是要及时准确地了解有关F1活动和F1收藏品的各类信息。比如赛事的信息、F1收藏品市场价格变化的信息、F1收藏品网上成交和近期拍卖的信息等。由于F1收藏纪念品是世界体育题材纪念品中的热门物品，所以在世界著名eBay网站上就设有专门的F1纪念品拍卖专栏，目前这个栏目有几百件F1的收藏纪念品，从几美元一顶的帽子到几百美元的签名物品，应有尽有。

五是寻找有升值潜力的F1物品。据了解，有关方面非常希望举办中国的F1大赛。如果这样，那么F1中国大赛会衍生出许多具有中国特色的F1收藏纪念品，如果这些收藏纪念品在刚刚面市时由于大家对它们认识不足而价格低廉时，就是比较好的介入时机。M

资本依然主导香港春拍

■ 文 / 方栋巷

近期，香港苏富比、嘉德香港、保利香港纷纷举行了2014年的春拍，从最终的成交来看，不仅成交额出现了大幅上升，而且成交价突破1亿港元的拍品数量也明显多了起来。但总体来看，艺术品市场并未回暖，资本依然主导市场。

竞拍气氛明显回暖

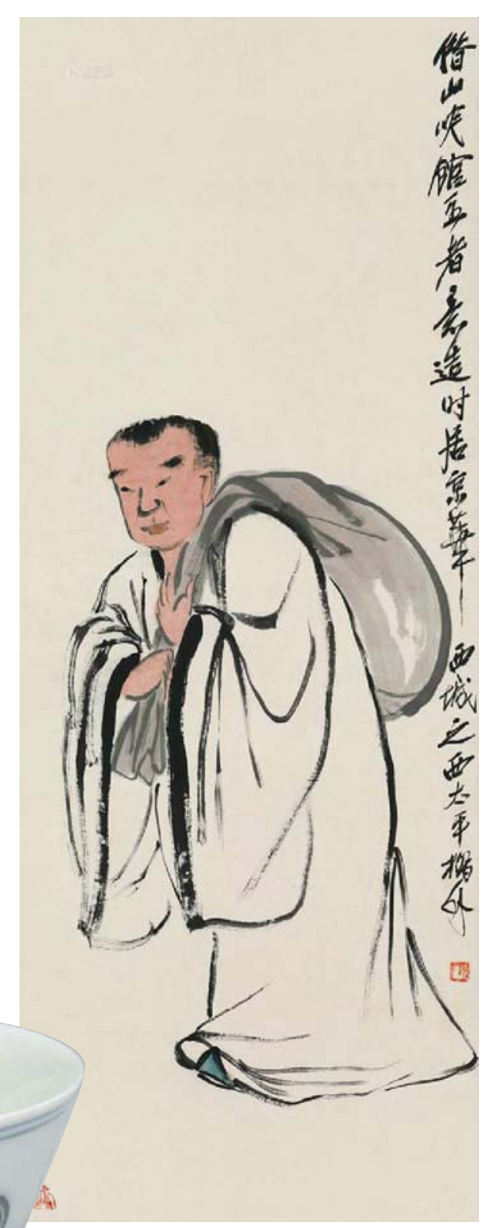
在此次中国香港艺术品春拍之前，其实市场对于最终的成绩如何还是有着疑问的，特别是在目前整个中国经济增长速度明显放缓，以及宏观层面政策力度不断加大的情况下，艺术品市场的资金来源是否还有保证，无疑让各大拍卖行的老总忧心忡忡。但是从最终的成交情况，各大拍卖行纷纷交出了满意的答卷。除了明成化鸡缸杯之外，坂本五郎珍藏之“克拉克旧藏北宋定窑大碗”被一位日本藏家以1.4680亿元成交，也创造了宋代瓷器拍卖的第二高成交价。

保利香港2014年春季拍卖总成交额超过11亿港元，其中潘玉良1946年作品《窗边裸女》表现最为突出，该作品此前为估价待询，以2000万港元起拍，电话委托直接出价2500万港元，后又经五轮竞价，被另一电话委托以3000万港元竞得，加佣金最终以3453万港元刷新艺术家个人拍卖纪录。这件作品在2006年香港佳士得拍卖时候的成交价为572万港元。

在嘉德香港2014年春拍中，中国书画专场拍卖可圈可点，自早上10时开始至晚上8时方结束。在场的藏家与场外电话委托竞争非常激烈，最终本次专场取得86.6%成交率，以及高达1.89亿港元成交额的骄人成绩。其中吴冠中的巨幅创作《交臂》以2300万港元成交，须磨旧藏齐白石《布袋和尚》以966万港元成交，这件作品在2008年春拍时的成交价为228.75万港元。



高奇峰《怒狮》



齐白石《布袋和尚》

市场冷热不均

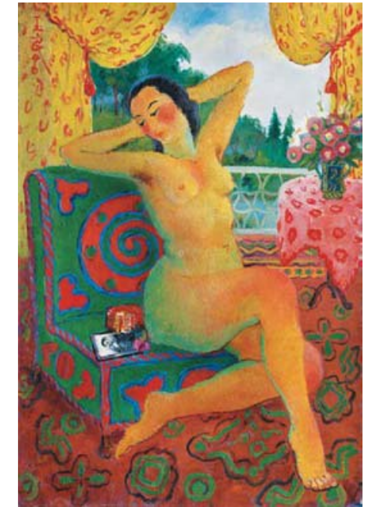
在今年春拍中的最大亮点就是一系列高成交额的拍品出现，除了鸡缸杯之外，在香港苏富比的春拍中，芭芭拉·赫顿旧藏“Hutton-Mdivani 天然翡翠珠项链”以

明成化斗彩鸡缸杯

2.1404亿港元成交，创下任何翡翠首饰拍卖世界纪录；张晓刚《血缘：大家庭3号》以9420万港元的价格成交，创下其作品拍卖的新纪录；岭南画派代表人物高奇峰的代表作《怒狮》，以1564万港元成交，刷新画家作品拍卖纪录；宋至清的祁连石“桥虹迭翠”摆件，以估价三倍的364万港元成交，让人们对于这些浑然天成清供拍品有了进一步的认识。

高价成交价格的例子还有很多，但是我们也应该看到，虽然从场面来看，这些高成交的拍品确实带动了人气，但真正要打动买家的心并非易事。在香港苏富比的春拍中，虽然张晓刚的作品创出天价带动了人气，但是从此次的成交情况来看，当代艺术的整体情况并不是十分令人满意，像曾梵志的《最后的晚餐》在2013年的秋拍中成交价达到了1.8亿港元，但是在今年春拍中，曾梵志在2000年年创作的《面具》，估价1500万至2500万港元，但最终只以1000万港元落槌。在保利香港的春拍中，赵无极在1954年绘制的甲骨文系列作品，虽然在以往也算是比较重要时期创作的作品，而且也被很多国家级美术馆收藏过，但是在此次估价900万至1500万港元，最终的成交价却只有900万港元。但业内人士看来，或许是与其多次上拍有关。

在今年香港苏富比的春拍中，特别推出了“水松石山房藏珍玩专场——承古赤金”专场，许多藏家都认为在祁连石“桥虹迭翠”摆件创出天价的带动下，文玩专场应该有不错的表现，但是从最终的成交情况来看，也是差强人意，许多重量级拍品虽然从起拍价开始争夺非常激烈，但是到了估价下限的时候，这种气氛就戛然而止，最终大都以估价下限价格成交。明宣德铜鎏金角端熏炉，是专为宫廷制作，数量不多，估价350万至450万港元，最终只是以350万港元落槌。抱一斋珍藏中国漆器专场中的一件明永乐·剔红周敦颐爱莲图圆盒，雕工深邃，造型硕大，保存良好，在永乐漆器中更显珍罕。一件造型相同但尺寸较小的例子为Florence及Herbert Irving所藏，现借展于纽约大都会艺术博物馆，最终的成交价也只有260万港元，远低于其最低估价的350万港元。



潘玉良《窗边裸女》



张晓刚《血缘：大家庭3号》

资本主导市场

综观今年春季香港的中国艺术品拍卖，资本主导市场的格局十分明显，特别是当许多重量级拍品纷纷以亿元成交的情况下，原本被寄予厚望的一些拍品，反而竞拍十分谨慎。常玉在50年代创作的《聚瑞盈馨》，此幅作品以2800万港元起拍，7100万港元落槌，此博物馆级大尺幅杰作乃艺术家于1958年参选法国“Jansonne三年展”的作品，现于逾半世纪后首度释出拍场，实属艺海遗珍。可惜未打破《五裸女》的纪录。而陈逸飞在1996年创作的《晨祷》以2300万港元落槌，其属于陈逸飞亚洲系列“西藏系列”，该作附有伦敦马勃洛画廊成立时艺术家亲签作品的保证书。一个有意思的现象是，这幅作品曾经在2011年嘉德秋拍上出现，当时加价至2400万港元后无人加价，最终流拍，此次甚至低于往次。

北宋定窑大碗

要分析当前的艺术品市场，很重要的一点就是要与目前的资本市场结合起来，特别是人民币汇率的变化是一个不可忽视的变量。就拿张晓刚《血缘：大家庭3号》来说，这件作品在2008年的苏富比春拍上以4737万港元成交，6年间计算一下港元汇率的波动，以及藏家要扣去的佣金，你就会发现其实真正赚到钱折算成人民币并没有看上去的那么高。

近期，人民币汇率出现了一定程度的下滑，在此情况下，如何将手中的资金尽可能变成固定化的物品，无疑是对抗贬值最有效的方法。而在目前的艺术品拍卖市场上，具有离岸效应，可以自由携带艺术品出入境，且拍品质量又有保证，加上离开大陆距离又近，还不用缴纳高昂的税收，香港市场今春的火爆在一定程度上似乎与艺术品本身无关。因而，当我们分析整个2014年艺术品拍卖市场，特别是内地艺术品拍卖市场上的时候，还是应该更加有针对性从个案进行分析，千万不要认为香港市场火爆了，整个中国艺术品拍卖市场就会重新步入巅峰。M



一年订阅价390元

比零售价 省110元





扫描二维码 淘宝客户端快速订阅杂志

手机店铺地址
http://shop107021003.m.taobao.com

一、订阅价格

订阅2014年6月至2015年5月(50期)定价390元

注:零售价10元/本,订阅价7.80元/本。

另:订阅《理财周刊》一年读者即成为《理财周刊》读者俱乐部会员,享受会员的各种优惠。

二、如果您想订阅,可通过以下方式支付

❶ 邮局订阅:
全国各邮局均可订阅或直接拨打11185订阅 邮发代号:4-866

❷ 通过邮局汇款:
收款人:上海《理财周刊》传媒有限公司
地址:上海市钦州南路81号14楼发行部
邮编:200235

❸ 中国工商银行支付系统:
电话银行95588汇款(仅限上海地区订阅者使用)

❹ 中国工商银行网上银行订购和缴费:
登录中国工商银行网上银行(www.icbc.com.cn),通过"缴费站"中"报刊费"项目"上海"进行在线订阅和缴费。

❺《理财周刊》官网订阅:
请登录:http://www.moneyweekly.com.cn

❻ 通过银行转账:
户名:上海《理财周刊》传媒有限公司
开户银行:上海银行漕河泾支行
银行账号:31687400001016262
注:银行汇款订户请将汇款凭证连同以下表格一起传真至021-64942788

三、《理财周刊》电子杂志

《理财周刊》电子杂志定价300元/年,您可以通过邮局和银行向我们汇款订购。《理财周刊》杂志一年订户可 以享受以50元的优惠价格购买价值300元的《理财周刊》电子杂志,您可以在《理财周刊》官网上同步阅览本刊。

主要城市零售网

北京市 首都机场T1 T2候机楼、地铁1、5、10、13号线站厅层书报亭、首都邮政报刊亭、家乐福、欧尚、华堂、北辰购物中心

上海市 东方书报亭、地铁1、2、3、4、5、6、7、8号线站厅层书报亭、站台层书报柜、罗森便利店、虹桥机场T1 T2候机楼、浦东国际机场T1 T2候机楼、7-11便利店、可的、好德、喜士多便利店、全家便利店、三联书店、家乐福、大润发、乐购、上海书城、中图书店、邮局零售公司门市及市内各报摊

广州市 白云机场T1 T2候机楼、7-11便利店、OK便利店、全家便利店、广州地铁全线"日阅堂"门店、广州火车东站"日阅堂"书店、市内各书报亭、报摊

深圳市 宝安机场T3候机楼、7-11便利店、百里臣便利店、深圳火车站、市内各书报摊

香港特别行政区 香港国际机场及市内部分报摊



理财周刊HD杂志订阅

主要城市发行联系电话

城市	电话
北 京	010-85972582
上 海	021-64759996-121、123
广 州	020-87359493
天 津	022-27693499
南 京	025-85590927
杭 州	0571-88256042
石家庄	0311-83993043
太 原	0351-7074608
西 安	029-63378802
郑 州	0371-67653281
成 都	028-86663652
昆 明	0871-64192484
长 沙	0731-85988246
济 南	0531-82905199
沈 阳	024-23910600
深 圳	0755-82264693
常 州	0519-88105882
宁 波	0574-87671322
苏 州	0512-65229658
大 连	0411-84522978
烟 台	0535-6694956



理财周刊 订户基本资料(回执) 本单可复印寄回

订户姓名 ______________________ 订阅份数 __________ 备 注 __________

电 话 ______________________ 订阅期数 ______年______月至______年______月共______期

周刊投送地址 ______________________ 合计金额 ______________________

邮 编 ______________________ 订户签名 ______________________

上海《理财周刊》传媒有限公司 地址:上海市钦州南路81号14楼 邮编:200235

发行部电话:(021)64759996-121、123 传真:(021)64942788 全国邮局订阅业务咨询电话:11185